TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i
Harculo

vastgesteld

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.TAMh22i-0004
Datum: 12 mei 2026

Inhoudsopgave

MOTIVERING **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **8**

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **10**
2.1 Wijzigingsgebied 10
2.2 Historie 12
2.3 Huidige ruimtelijke staat 13
2.3.1 Bestaande situatie 13
2.3.2 Autonome ontwikkelingen 15
2.4 Planologische rechten 15
2.5 Grondeigendom 17

Hoofdstuk 3 Planopzet **19**
3.1 Vertrekpunt en doelstellingen 19
3.2 Programma 25
3.3 Nieuw Harculo 26
3.4 Deelgebieden 29
3.5 Openbare ruimte 34
3.6 Uitgangspunten omgevingsplan 36

Hoofdstuk 4 Participatie **37**

Hoofdstuk 5 Beleidsdoelen **46**
5.1 Rijksbeleid 46
5.2 Provinciaal beleid 48
5.3 Gemeentelijk beleid 53

Hoofdstuk 6 Verdieping Functies **59**
6.1 Wonen 59
6.1.1 Kaders 59
6.1.2 Beoordeling 61
6.1.3 Conclusie 63
6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 63
6.2 Gemengd De Uitspanning 63
6.2.1 Kaders 63
6.2.2 Beoordeling 66
6.2.3 Conclusie 73
6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 73
6.3 Verkeer 73
6.3.1 Kaders 73
6.3.2 Beoordeling 75
6.3.3 Conclusie 81
6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 81
6.4 Natuur 82
6.4.1 Kaders 82
6.4.2 Beoordeling 82
6.4.3 Conclusie 83
6.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan 83
6.5 Water 84
6.5.1 Kaders 84
6.5.2 Beoordeling 84
6.5.3 Conclusie 84

6.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan 84
6.6 Groen 85
6.6.1 Kaders 85
6.6.2 Beoordeling 85
6.6.3 Conclusie 86
6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan 86
6.7 Nutsvoorzieningen 86
6.7.1 Kaders 86
6.7.2 Beoordeling 86
6.7.3 Conclusie 87
6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan 87

Hoofdstuk 7 Verdieping Omgevingskwaliteit 88
7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit 88
7.1.1 Kaders 88
7.1.2 Beoordeling 89
7.1.3 Conclusie 94
7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 94
7.2 Landschap en natuur 95
7.2.1 Kaders 95
7.2.2 Beoordeling 100
7.2.3 Conclusie 105
7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 105
7.3 Cultuurhistorie 105
7.3.1 Kaders 105
7.3.2 Beoordeling 107
7.3.3 Conclusie 109
7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 109
7.4 Archeologie 109
7.4.1 Kaders 109
7.4.2 Beoordeling 111
7.4.3 Conclusie 111
7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan 111

Hoofdstuk 8 Verdieping Gezondheid en Veiligheid 112
8.1 Klimaat, energie en circulariteit 113
8.1.1 Kaders 113
8.1.2 Beoordeling 116
8.1.3 Conclusie 119
8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 119
8.2 Water 119
8.2.1 Kaders 119
8.2.2 Beoordeling 122
8.2.3 Dijkversterking 140
8.2.4 Nevengeul 141
8.2.5 Conclusie 142
8.2.6 Uitgangspunten omgevingsplan 142
8.3 Bodemkwaliteit en ondergrond 142
8.3.1 Kaders 142
8.3.2 Beoordeling 144
8.3.3 Conclusie 145
8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 145
8.4 Milieuzonering / Geluid door activiteiten 145
8.4.1 Kaders 145
8.4.2 Beoordeling 146
8.4.3 Conclusie 149

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan 149
8.5 Geluid verkeer en industrieterrein 149
8.5.1 Kaders 149
8.5.2 Beoordeling 151
8.5.3 Conclusie 152
8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan 152
8.6 Luchtkwaliteit 152
8.6.1 Kaders 152
8.6.2 Beoordeling 153
8.6.3 Conclusie 153
8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan 153
8.7 Trillingen 153
8.7.1 Kaders 153
8.7.2 Beoordeling 154
8.7.3 Conclusie 155
8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan 155
8.8 Geur 156
8.8.1 Kaders 156
8.8.2 Beoordeling 156
8.8.3 Conclusie 156
8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan 157
8.9 Externe veiligheid 157
8.9.1 Kaders 157
8.9.2 Beoordeling 159
8.9.3 Conclusie 160
8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan 160
8.10 Infrastructuur 161
8.10.1 Kaders 161
8.10.2 Beoordeling 161
8.10.3 Conclusie 163
8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan 163
8.11 Inrichting buitenruimte 163
8.11.1 Kaders 163
8.11.2 Beoordeling 164
8.11.3 Conclusie 167
8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan 167
8.12 Milieueffectrapportage 168
8.12.1 Kaders 168
8.12.2 Beoordeling 168
8.12.3 Conclusie 169
8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan 169

Hoofdstuk 9 Verdieping Natuur 170
9.1 Natuur en ecologie, regelgeving 170
9.1.1 Kaders 170
9.1.2 Beoordeling 172
9.1.3 Conclusie 174
9.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 174

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid 176
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 176
10.1.1 Kaders 176
10.1.2 Beoordeling 176
10.1.3 Conclusie 176
10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 176
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 177

10.3 Vergunningen en Handhaving 177
10.3.1 Kaders 177
10.3.2 Beoordeling 178

Hoofdstuk 11 Juridische aspecten 179
11.1 Wijziging Omgevingsplan 179
11.2 Artikelsgewijze toelichting 181

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de zuidelijke rand van Zwolle ligt een bijzondere plek. Een plek waar zestig jaar stroom werd opgewekt. De IJsselcentrale (Harculo centrale) was jarenlang een belangrijk baken voor Zwolle, een blikvanger langs de IJssel. De centrale is in 2015 gesloten. Inmiddels zijn de meeste gebouwen van de elektriciteitscentrale gesloopt en ligt het terrein het terrein grotendeels braak.



Met het verdwijnen van de centrale is er een heel bijzonder gebied beschikbaar gekomen voor de stad Zwolle. Een gebied waar actuele opgaven liggen rondom natuur, water, recreatie, wonen, cultuur en kleinschalig werken. Daarom is voor het gebied van de voormalige IJsselcentrale en de omgeving één ruimtelijk samenhangende visie ontwikkeld. Waar ontwikkelingen in samenhang met elkaar zijn en worden bezien. Beoogd wordt het gebied als geheel een stevige kwaliteitsimpuls te geven, de kansen voor de stad en het omliggende landschap te verzilveren en de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Dit alles om niet alleen de bestaande waarden zoveel mogelijk te behouden, maar ook om nieuwe waarden toe te voegen voor de komende generaties.

Inzet is een aantrekkelijk openbaar toegankelijk gebied aan de stad toe te voegen, met nieuwe natuur, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het ontwikkelen van natuur en de ontwikkeling van nieuwe woningen alsmede kleinschalig werken, horeca, cultuur en extensieve recreatie.

De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan het geldende Omgevingsplan gemeente Zwolle. Het is onder andere in strijd met de toegestane gebruiksregels. Zo laat het bestemmingsplan Buitengebied-IJsselzone, Windesheim, welke sinds 1 januari 2024 deel uitmaakt van het omgevingsplan, ter plekke in hoofdzaak alleen openbare nutsvoorzieningen (elektriciteitscentrale), agrarische functies en groen toe. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het Omgevingsplan gemeente Zwolle gewijzigd.

Aan deze wijziging van het omgevingsplan is een traject van planvorming en participatie voorafgegaan. Op 6 mei 2025 zijn het Ruimtelijk ontwikkelplan en het Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo door de raad vastgesteld, welke de basis vormen voor deze wijziging. Deze plannen komen voort uit de Gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving, welke op 6 juli 2021 door de raad is vastgesteld.

Voorliggend document geeft een motivering van de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze motivering beschrijft de huidige staat van het wijzigingsgebied en de omgeving. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het wijzigingsgebied. Een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. Hoofdstuk 5 doet hetzelfde, maar dan tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

De hoofdstukken 6 tot en met 9 gaan dieper in op de diverse, bij dit besluit relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur. De motivering wordt afgesloten met een hoofdstuk over de uitvoerbaarheid en een hoofdstuk over juridische zaken, waarin onder meer de te wijzigen planregels worden toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Om tot een aanvaardbaar plan te kunnen komen is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van het wijzigingsgebied en de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten en de eigendomssituatie. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten.

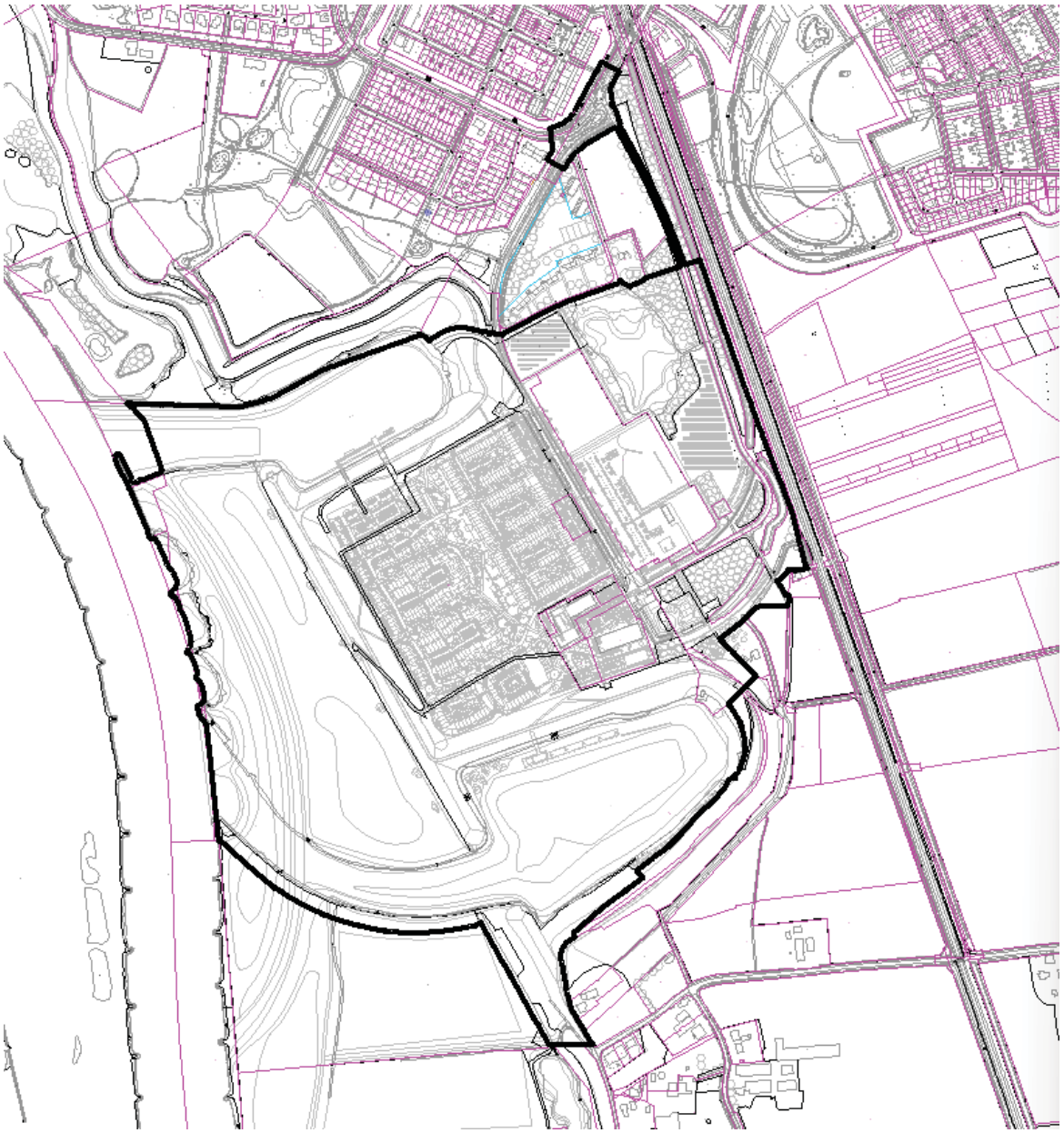
2.1 Wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied van Nieuw Harculo omvat circa 68 hectare en is groter dan het gedeelte van het gebied waar voorheen de IJsselcentrale stond. Het wijzigingsgebied wordt grofweg begrensd door de IJssel, het Oldenelerpark, de Professor Feldmannweg, de IJsselcentraleweg tot en met de kruising met de Commissarislaan, de spoorweg Zwolle-Deventer en de dijk langs de zuidelijke insteekhaven.



Het wijzigingsgebied omvat delen van de uiterwaarden, twee insteekhavens, de IJsseldijk, de kolk met aangrenzende zonneparken (de Energietuin), grasland en enkele bestaande voormalige gebouwen van de elektriciteitscentrale. Het schakelstation van TenneT, wat zijn huidige functie behoudt, maakt deel uit van het wijzigingsgebied.

Vanwege de complexiteit van de ontwikkelopgave en verschillen in ontwikkelsnelheid tussen de deelgebieden binnen de totale gebiedsontwikkeling, is gekozen om een knip aan te brengen in de ontwikkeling van die deelgebieden. Na vaststelling van de gebiedsvisie in 2021 is en wordt aan de hand van die visie een afzonderlijk ontwikkelproces doorlopen voor het deelgebied Het Professor Feldmannpark. Dit deelgebied maakt geen deel uit van deze wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigingsgebied omvat de het terrein van de voormalige IJsselcentrale en de directe omgeving, bestaande uit de deelgebieden “de Uitspanning”, “Tussen de dijken", "In de Centrale", "Klimaatpark", “Energietuin” en “Natuurgebied: IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens”.



Grenzen wijzigingsgebied

2.2 Historie

Het wijzigingsgebied ligt in een landschap met een grote dynamiek. Het rivierlandschap is in voortdurende ontwikkeling, in een constante wisselwerking tussen natuur en mens. Om overstromingen van de IJssel tegen te gaan zijn in de vroege Middeleeuwen al verschillende dijken aangelegd, die in de loop van de tijd ook meerdere keren weer zijn doorgebroken. Er zijn als een gevolg daarvan diverse kolken ontstaan, die de dynamiek tussen natuur en mens nog goed zichtbaar maken in het gebied.

Net ten noorden van Harculo lagen aan het begin van de 20ste eeuw diverse kolken buitendijks en binnendijks, van elkaar gescheiden door de (oude) IJsseldijk. Het terrein waar de latere centrale zou worden gebouwd werd de Harculoer Weerd en Meen genoemd en bestond naast de kolken en de oude IJsseldijk vooral uit weiland en moeras. In de '30 jaren van de twintigste eeuw werd de zuidelijke oftewel Herculosche Kolk ingericht als openluchtbad. Het Kristalbad was in gebruik tot aan de eindjaren '40 van twintigste eeuw.

Na de Tweede Wereldoorlog was er een grote vooruitgangsdrang en groeide de elektriciteitsvraag in Nederland. Al snel kwam daarbij het gebied ten noorden van Harculo in beeld. De elektriciteitsfabriek IJsselcentrale Harculo werd tussen 1951 en 1955 gebouwd als opvolger van een centrale uit 1915 aan de Weteringkade in Zwolle. Aan de rivierzijde werd een nieuwe, hoge fabrieksdijk aangelegd, zodat twee kolken konden worden vergraven tot buitendijkse havenkommen, voor de aan- en afvoer van koelwater en materialen.

De IJsselcentrale is over een periode van enkele decennia geleidelijk steeds verder ontwikkeld, naarmate de vraag naar elektriciteit toenam. Daarbij is steeds consequent voortgebouwd op het oorspronkelijke plan van architect P.J. de Gruyter en het landschapsinrichtingsplan van landschapsarchitect Hein Otto. Ontwerpuitgangspunt was het concept 'volumes in het groen' waarbij grote, rationeel vormgegeven gebouwvolumes en een stoere landschapsinrichting met robuuste groenblokken een samenhangend beeld vormden.


Materialenhaven met de centrale op achtergrond


IJsselcentrale vanaf de rivier


Jsseldijk met de centrale op achtergrond


Imposante centrale aan de rivier

De IJsselcentrale had een duidelijke functionele en visuele relatie met de grote maat van de IJssel. Er werd gekozen voor een modulaire manier van bouwen, zodat het plan goed aanpasbaar was en toch een grote visuele samenhang kon behouden. Typisch voor de wederopbouwarchitectuur van die tijd. Met dit concept als leidraad groeide de centrale uit tot een baken aan de IJssel, met zijn langgerekte en massieve centrale hal en hoge schoorstenen. Later werden op het terrein daarvoor de opslagtanks ontwikkeld. Het gebied werd ontsloten door een hoofdtoegangsweg langs de dienstwoningen aan de Professor Feldmannweg, door de IJsselcentraleweg en door een spooraftakking van het traject Zwolle-Deventer. Materiaal voor de centrale kwam ook binnen via de zuidelijke en noordelijke insteekhaven, waar twee stoere, betonnen steigers nog steeds aan herinneren. Waar de IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg samen komen kwam een cluster met 'kleinere gebouwen' zoals het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw. Hier bevonden zich ook de kantoren en de ontmoetingsruimtes zoals de eetzaal voor de centrale. Op de dijk langs de insteekhavens zijn nog kleine gebouwtjes gerealiseerd (vacuümgebouwtjes) voor het koelwater en aan de 'binnenzijde' van de voormalige IJsseldijk ontwikkelde zich de schakeltuin. De omgeving van de dienstenwoningen, ook aan de 'binnenzijde'van de oorspronkelijke dijk, is in dezelfde geest van de wederopbouw ontworpen, maar hier is juist de relatie gezocht met het meer kleinschalige coulisselandschap van het binnendijkse landschap en met de kolk. Het gemeenschappelijk groen en de moestuinen lopen over in de natuurlijke oevers rond de kolk en er is ingezet op een breed scala aan boomsoorten, die het gebied nu een rijk en groen karakter geven. Zo zijn twee werelden ontstaan die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden alsmede met het landschap van de IJssel.

Zestig jaar lang werd er stroom opgewekt langs de IJssel. De centrale werd eind 2015 gesloten en in de jaren daarna stapsgewijs gesloopt. Het dienstengebouw, het magazijn, de hijshal, het koelwatergebouw, de vacuumgebouwtjes op de dijk, een deel van de spoorlijn en de twee insteekhavens met betonconstructies zijn behouden gebleven. Deze zullen een nieuwe betekenis krijgen bij de herontwikkeling van het gebied en zullen de verhalen van deze periode van energieopwekking levend houden. Ook de schakeltuin van TenneT blijft in werking en gehandhaafd.



2.3 Huidige ruimtelijke staat

2.3.1 Bestaande situatie

Centraal gelegen gelegen in het wijzigingsgebied bevindt zich het terrein van de voormalige IJsselcentrale. Het overgrote deel van het terrein bestaat nu uit open grasland. In het zuidoostelijke deel van het terrein staat nog een aantal gebouwen van de voormalige centrale. Het betreft de voormalige een deel van de cultuurhistorisch waardevolle hijshal/dienstengebouw/magazijn, het koelwatergebouw, twee hevelgebouwen en de portiersloge. Verder bepalen de dijk om het terrein en de restanten van het groen rondom de voormalige centrale nu het beeld. Goed zichtbaar is de grote schaal van de IJssel en de locatie van de centrale, versus de kleinschaligheid en beslotenheid van het gebied rondom de schakeltuin en de noordelijk gelegen voormalige dienstwoningen.

De IJsselcentraleweg vormt de huidige ontsluiting van het terrein. Eén tak loopt langs de spoorweg, een tweede tak loopt over het terrein zelf en sluit vervolgens aan op de Prof. Feldmannweg. Beide takken komen vlak voor de aansluiting op de Commissarislaan samen.

In het noordwesten en zuiden van het wijzigingsgebied liggen twee insteekhavens (voormalige aan- en afvoerhavens van de centrale). Deze vormen een onderdeel van het stroomgebied van de IJssel en van het Natura 2000-gebied Rijntakken. De westzijde wordt geflankeerd door de IJssel. Het buitendijkse gebied met de twee insteekhavens en uiterwaarden is Natura-2000 gebied, maar nog niet als zodanig ingericht. De oevers van de havens zijn nog vrij hard en op de uiterwaarden vinden nog agrarische activiteiten plaats. De betonnen steigers staan als stoere balkons in en naast de dijk, met hun voeten in de havens.

In het oostelijk deel van het wijzigingsgebied bevindt zich de schakeltuin van Tennet. Vanaf dit punt lopen er meerdere bovengrondse hoogspanningslijnen in westelijke richting. De schakeltuin van TenneT en de daarnaast staande zendmast van WIG blijven gehandhaafd. Hier bevinden zich ook twee zonnevelden en, direct naast het schakelstation, een opslagterrein van TenneT en de voormalige parkeerplaatsen.

Rondom de schakeltuin is veel groen. Centraal in dit gebied ligt de oude kolk omringd met groen. Het gebied tussen de IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Het sluit aan de noordzijde aan op het Oldenelerpark en het Ittersumerpark en vormt onderdeel van het rondje Zwolle, een recreatieve route die een ring van parken, recreatiegebieden en natuurgebieden rondom de stad ontsluit.

Het wijzigingsgebied wordt ten oosten begrensd door de IJsselcentraleweg en het spoor Zwolle-Deventer Aan de noordwestzijde sluit het wijzigingsgebied aan op de stad. Aan de zuid- en oostzijde loopt het wijzigingsgebied over in het landelijk gebied rondom Harculo en verder naar Windesheim. Rondom het Harculosepad bevinden zich direct naast de planlocatie twee landelijke woningen.



2.3.2 Autonome ontwikkelingen

Los van de realisatie van Nieuw Harculo zelf spelen er nog twee andere ontwikkelingen. Het betreft het dijkversterkingsproject in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), welke voornamelijk gevolgen heeft voor de buitenzijde van de dijk. Hier wordt een nieuwe kleilaag aangebracht. Onderdeel van het HWBP is ook het realiseren van een tijdelijk depot nabij of in Nieuw Harculo. In dit omgevingsplan is daarvoor een planregel opgenomen.
Daarnaast is het Kaderrichtlijn Water (KRW)-project van Rijkswaterstaat aan de orde. Beoogd wordt met dit project een meestromende nevengeul in het gebied van Nieuw Harculo aan te leggen. Beide ontwikkelen doorlopen een eigen proces en procedure. Paragraaf 8.2 gaat hier verder op in.

In de directe nabijheid van Nieuw Harculo krijgt het Oldenelerpark een upgrade, ter vergroting van het buitengeluk van zowel de huidige bewoners als de bewoners van Nieuw Harculo.

2.4 Planologische rechten

De planologische rechten binnen het wijzigingsgebied zijn vastgelegd in het op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat omgevingsplan bestaat uit de 'bruidsschat' (meerdere vanuit landelijke wetgeving overgegane regels, vooral over bouwen en milieu), enkele lokale verordeningen en alle geldende bestemmingsplannen. Zo ook de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied – IJsselzone, Windesheim (vastgesteld 18 juni 2013)
- Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1 (vastgesteld 27 januari 2016)
- Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 2 (vastgesteld 11 februari 2019)
- Zwolle-zuidwest (vastgesteld 6 juni 2016)
- Zwolle, parapluplan parkeren (vastgesteld 3 juli 2017)
- Zwolle, parapluplan cultuurhistorie aanvulling (vastgesteld 13 juni 2022)
- Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie (vastgesteld 4 november 2024).

De binnen het wijzigingsgebied toegestane gebruiks- en bouwactiviteiten zijn in hoofdzaak vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim.

Het terrein van de voormalige IJsselcentrale heeft daarin de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Deze bestemming laat openbare nutsvoorzieningen toe. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De toegestane bouwhoogte varieert en ligt tussen de 20 en 55 meter. De schakeltuin van TenneT heeft dezelfde bestemming. Ter plekke van de zendmast geldt de bestemming Bedrijf – Zend/ontvangstinstallatie, welke een gebruik voor telecommunicatie toelaat.

Het gebied ten oosten van het terrein van de voormalige IJsselcentrale heeft de bestemmingen Groen en, langs de spoorweg, Bos. De daarin liggende kolk en watergangen hebben de bestemming Water. De IJsselcentraleweg, die door het gebied loopt, heeft de bestemming Verkeer. Het zuidelijke deel van dit gebied is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschap.

De twee insteekhavens met aanliggende gronden en de uiterwaard zijn bestemd als Water, Natuur en Agrarisch met waarden – Natuur en landschap. De natuurbestemming is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De agrarische bestemming laat de uitoefening van een agrarisch bedrijf toe. Gebouwen zijn niet toegestaan.

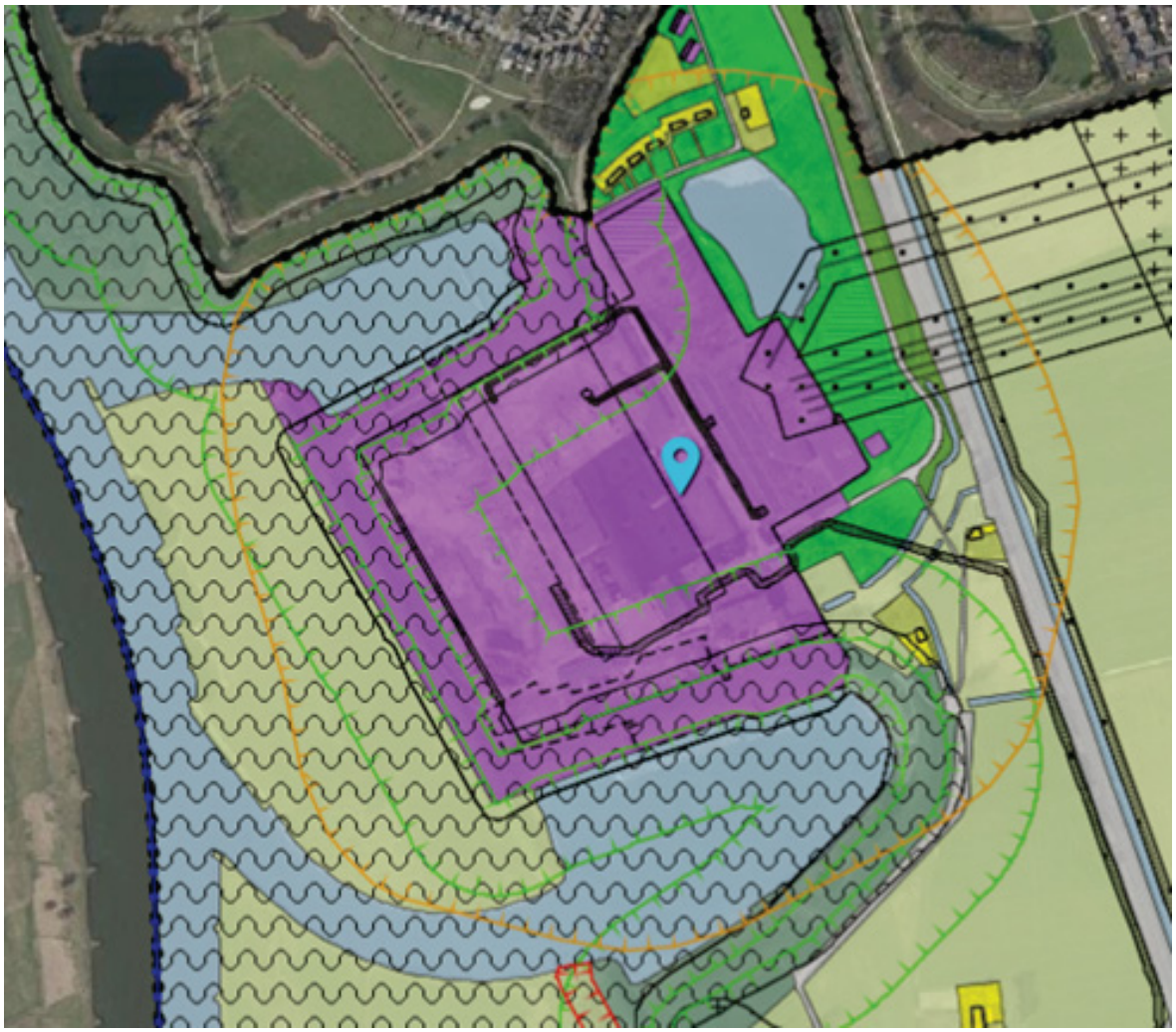
Verspreid over het wijzigingsgebied geven de bestemmingsplannen diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen. Deze zijn gericht op het in stand houden en beheer van bepaalde functies en waarden. Het betreft onder andere:

- Waterstaat – Waterstaatkundige functie, Waterstaat - Waterkering, Vrijwaringszone – dijk. Gericht op de aanleg en instandhouding van de waterstaatkundige functie van de IJssel en de daaraan gelegen waterkeringen (dijken).
- Leiding – Hoogspanningsverbinding, Leiding - Hoogspanning en Leiding – Gas. Gericht op het

doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse inmiddels verwijderde hoogspanningsleiding, de bovengrondse hoogspanningslijnen die vanaf de schakeltuin in westelijke richting lopen en de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.
- Natuurwaarden, in het zuidelijke deel van het terrein van de voormalige IJsselcentrale. Gericht op het beschermen van natuurwaarden.
- Waarde – Cultuurhistorie 2, ter plekke van de nog aanwezige gebouwen van de voormalige IJsselcentrale (hijshal, magazijn, dienstengebouw, koelwatergebouw, portiersloge). Gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.
- Geluidzone – industrie 2, rondom het terrein van de voormalige IJsselcentrale. Het terrein is aangewezen als geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone is gericht op het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen in de omgeving.

Op 15 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk (voor een periode van 5 jaar) afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van expositieruimten en een horecavoorziening (restaurant/daghoreca) in de koelwaterhal aan de IJsselcentraleweg 6 (kenmerk 0193ESUITE1558442023). Het gebruik kan worden voortgezet, de verleende omgevingsvergunning is verwerkt in de regels van dit wijzigingsbesluit.

Op 11 december 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van zonnepanelen (2013/0404018). De aanvraag gaat over de inrichting aan de IJsselcentraleweg 6. De zonnevelden zijn gerealiseerd op twee plekken binnen de Energietuin (binnen de bestemmingen Bedrijf – Nutsvoorzieningen en Groen), met een oppervlak van respectievelijk zo'n 0,5 en 1 hectare. De hoogte van de zonnepanelen ligt op maximaal 2,5 vanaf het maaiveld. Er zijn twee containers, met een hoogte net onder de 3 meter en een oppervlak van 20 en 40 m2.

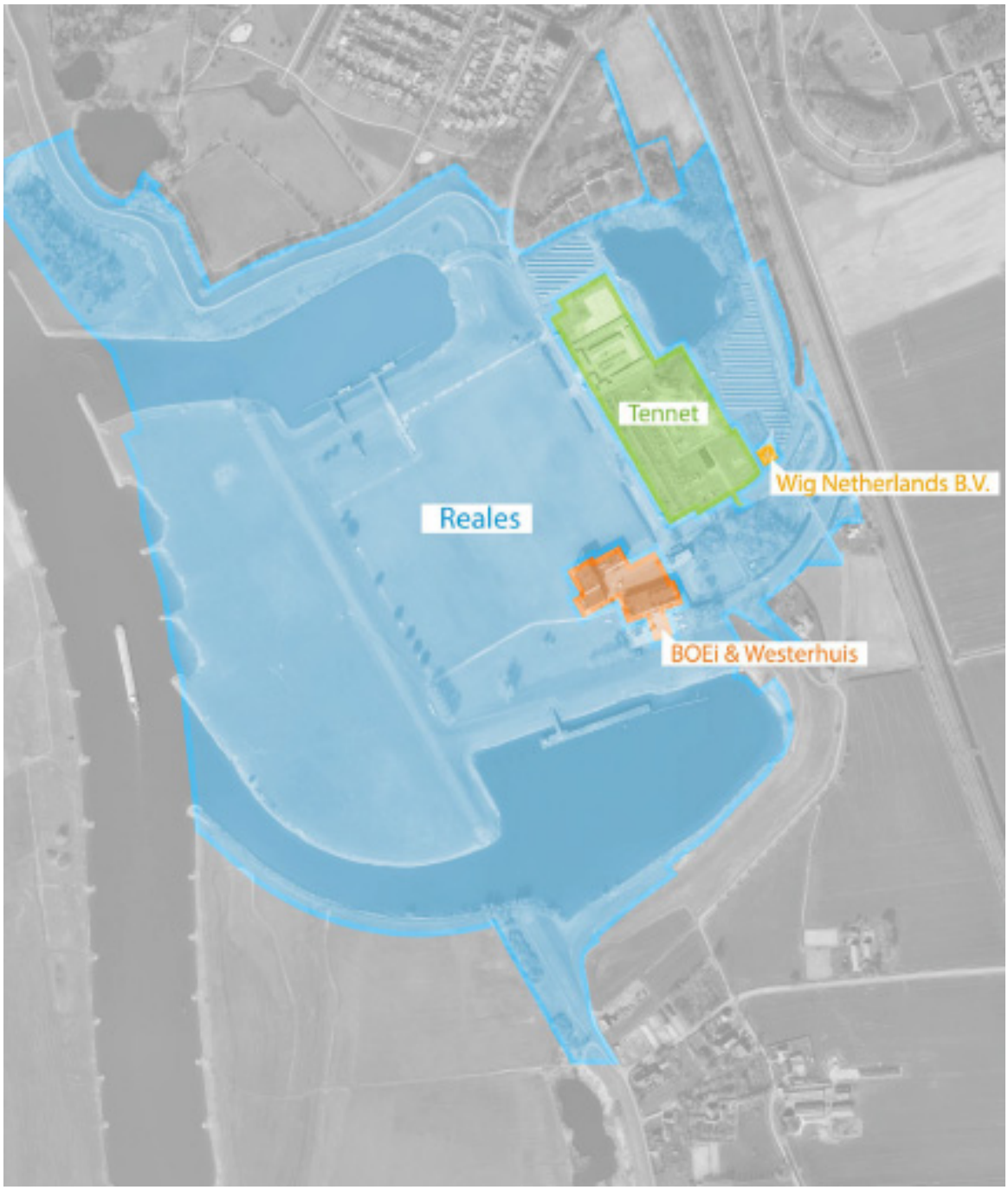


Uittreksel omgevingsplan: bestemmingsplankaart Buitengebied – IJsselzone, Windesheim

2.5 Grondeigendom

Het wijzigingsgebied omvat circa 68 hectare. Het overgrote deel is door Engie verkocht aan Reales die het gebied gaat ontwikkelen. Een deel van het gebied (dijken, havens, uiterwaarde) wordt doorverkocht aan een of meer andere partijen die het gebied gaan beheren. De gemeente neemt het openbaar gebied over. Het perceel met daarop de voormalige hijshal, het magazijn en dienstengebouwgebouw is in eigendom bij BOEI. RAW/Westerhuis bezit het perceel met daarop het voormalige koelwatergebouw. Overige eigenaren binnen het wijzigingsgebied zijn Tennet en WIG Netherlands B.V..

De gebiedsontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de eigendomsgrenzen van Engie (Reales) en binnen de gronden van BOEI en RAW/Westerhuis. Het terrein van de Uitspanning blijft in eigendom van de huidige eigenaren maar wordt wel openbaar toegankelijk. De al aanwezige schakeltuin van TenneT en de zendmast van WIG blijven gehandhaafd.


Tennet
Wig Netherlands B.V.
Reales
BOEi & Westerhuis

Hoofdstuk 3 Planopzet

Dit wijzigingsbesluit maakt realisatie van Nieuw Harculo mogelijk. Wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet. Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Rekening moet worden gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Met aandacht voor de noodzaak van de functie, de geschiktheid van de plek en de (nadelige) gevolgen van de toedeling voor belanghebbenden. Een zorgvuldig afgewogen balans tussen beschermen en ontwikkelen. Gericht op het bereiken van ruimtelijk kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde (het functioneren), de belevingswaarde (de uiterlijke verschijning) en toekomstwaarde (de houdbaarheid in de tijd).

Dit hoofdstuk beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwt deze. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. Paragraaf 3.1 gaat in op het vertrekpunt en de doelstellingen. De volgende paragraaf geeft het programma. Paragraaf 3.3 beschrijft Nieuw Harculo als geheel. Vervolgens wordt nader ingegaan op de deelgebieden en de openbare ruimte. Paragraaf 3.6 geeft tot slot de uitgangspunten weer vanuit dit hoofdstuk voor de planregels.

3.1 Vertrekpunt en doelstellingen

Vertrekpunt voor de ontwikkeling van Nieuw Harculo zijn de binnen het wijzigingsgebied en in de omgeving aanwezige ruimtelijke structureren en systemen. Deze zijn uitgangspunt geweest voor het op 6 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijk ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo. Hierin wordt de huidige kwaliteit, de kansen en inspiratie voor Nieuw Harculo beschreven. Een nieuwe woon-en leefplek met een eigen, unieke ruimtelijk kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde.

Raamwerk landschap en natuur

Zwolle is gelegen in de IJsseldelta, die grotendeels is gevormd tussen 12e en 15e eeuw. Regelmatige overstromingen zorgden voor een vruchtbaar landschap waarin vanaf de vroege middeleeuwen vaste bewoning ontstond. Om te kunnen leven tussen het water, zijn in de 14e en 15e eeuw weteringen gegraven en polders en dijken aangelegd. Dit waterlandschap vormt nog steeds de basis van het huidige Zwolse landschap.

Het landschap van de IJsseldelta, met de meanderende rivier en dijken, smalle en brede uiterwaarden en lange zichtlijnen bepaalt de ruimtelijke beleving van Nieuw Harculo. Het landschappelijk raamwerk versterkt de overgangen van de IJssel en de uiterwaarden met het binnendijkse landschap en verbindt de natuur- en de landschapswaarden van Windesheim, (Nieuw) Harculo en het Oldenelerpark met elkaar.

Voor de nieuwe wijk wordt een natuurinclusieve inrichting nagestreefd. Er is een aantal referentiebiotopen afgeleid van natuurlijke habitats. Hierbij wordt deels aangesloten op de natuurlijke habitats in de directe omgeving, zoals het rivierengebied en de landgoederenzone en anderzijds gekozen voor meer stedelijke leefmilieus. De referentiebiotopen vormen de inspiratie voor de natuurinclusieve inrichting van het gebied. Het IJssellandschap rond Zwolle kent twee contrasterende gezichten; het dynamische en grootschalige buitendijkse landschap van de IJssel en het kleinschalige, lommerrijke coulisselandschap aan de binnenzijde van de dijk. Het wijzigingsgebied ligt precies tussen deze twee landschappelijke hoofdstructuren; het rivierenlandschap van de IJssel met haar uiterwaarden, en de stadsrandzone met de overgang van het stedelijk landschap naar het buitengebied.



Buitendijks natuurlandschap

Het steeds veranderende natuurlandschap van de IJssel, insteekhavens en uiterwaarden wordt afgezoomd door de dijk en omarmt het wijzigingsgebied. Dit gebied is nog niet als natuur ingericht, maar is onderdeel van het Natura 2000 gebied. Het biedt grote kansen om de natuurwaarden in deze omgeving een nieuwe impuls te geven.

In het buitendijkse gebied gaat natuur vóór. De inrichting richt zich op ontwikkelen en behouden van voor het gebied kenmerkende natuurwaarden die beperkt gevoelig zijn voor menselijke activiteiten in de omgeving. Verstorende invloeden vanuit de intensiever gebruikte omgeving worden zoveel mogelijk verzacht door slimme inrichting en voorzieningen. Het buitendijks gebied moet van alle kanten op verschillende plaatsen zichtbaar en beleefbaar zijn vanaf de dijk die het hele gebied omringt. Er worden geen aanvullende recreatieve voorzieningen ontwikkeld, recreatie in het buitendijkse gebied wordt niet gefaciliteerd. Sportvissen blijft toegestaan.

Binnendijks coulisselandschap

Dit coulisselandschap tussen stad en rivier bestaat uit kleinschalige veldjes en houtwallen, parken en buitenplaatsen en de groene woonbuurten bieden een meer besloten, intieme leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Binnendijks en buitendijks verrijken ze elkaar wat dat betreft. De lommerrijke omgeving van de kolk en de dienstenwoningen, met de volwassen bomen, de houtsingels en de groene kamers, is daarom van belangrijke waarde.

In het binnendijkse gebied krijgen stedelijke functies en (deels nieuwe) natuur afwisselend de overhand. Dit gebied wordt zoveel mogelijk natuurinclusief ingericht en gebruikt. De ambitie van het plan richt zich op natuurwaarden die gebonden zijn aan stedelijke milieus en daarom niet gevoelig zijn voor menselijke aanwezigheid en activiteiten. Mogelijkheden voor natuurinclusief ontwerpen, bouwen en beheren worden benut. Beplanting in publieke ruimte richt zich op gebiedseigen, bloemrijke en voornamelijk extensief te

onderhouden beplanting. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd in het ruimtelijk ontwerp.

Schakel met de IJssel

De locatie van de voormalige centrale sluit qua maat en schaal aan op het buitendijkse landschap met de bruggen en steenfabrieken, maar vormt natuurlijk net zo goed een onderdeel van het binnendijkse gebied, zeker nu de grotere, industriële delen van de centrale zijn gesloopt. Hier komen de beide werelden samen. Deze plek biedt de unieke kans om Zwolle een gezicht en plek te geven aan de IJssel, en om een meer innige relatie met de rivier te creëren. Nergens komt de stad zo dicht bij de IJssel en kun je zo goed bij het water komen. Het verder openbaar maken van de IJsseldijk is een belangrijk uitgangspunt.

Nieuw Harculo zet in op het versterken van de waarden van de IJsseldelta, Natura 2000 en de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Deze waarden omvatten niet alleen de robuuste groenstructuur en biodiversiteit, maar ook een passend extensief recreatief gebruik voor de bewoners en als onderdeel van een recreatief netwerk; 'het rondje Zwolle'.

Raamwerk cultuurhistorie

De geschiedenis van het plangebied is sterk bepaald door de ligging aan de IJsseldelta en de aanleg van een sluitend dijkenstelsel tegen de overstromingen. Er is in dit gebied in het verleden veel gebeurd en het levend houden van die verhalen is waardevol. De kolken en de dijk vertellen het verhaal van de strijd tegen het water. De unieke, geïsoleerde ligging van het voormalige werklandschap met de voormalige IJsselcentrale en de typerende knikken in de rivierdijk rondom Harculo en de insteekhavens, zijn belangrijke pijlers voor het behoud van de geschiedenis.

De cultuurhistorische waarden worden als vertrekpunt en inspiratie opgenomen om deze opnieuw betekenis te geven in het natuur- en woonlandschap van Nieuw Harculo. De landschappelijke elementen vormen de structurele dragers van de visie en krijgen een nieuwe betekenis voor de natuur en de recreatie. De gehandhaafde gebouwen van de centrale, de insteekhavens en de steigers vertellen het verhaal van de energieproductie. Het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw krijgen een nieuwe functie. Ook de voormalige vacuümgebouwtjes, de voormalige aan- en afvoerhavens van de centrale en de kolensteiger en oliesteiger dienen een prominente plek en nieuwe betekenis te krijgen in het gebied. Het oude spoortracé naar de zuidelijke insteekhaven blijft als relict gehandhaafd.

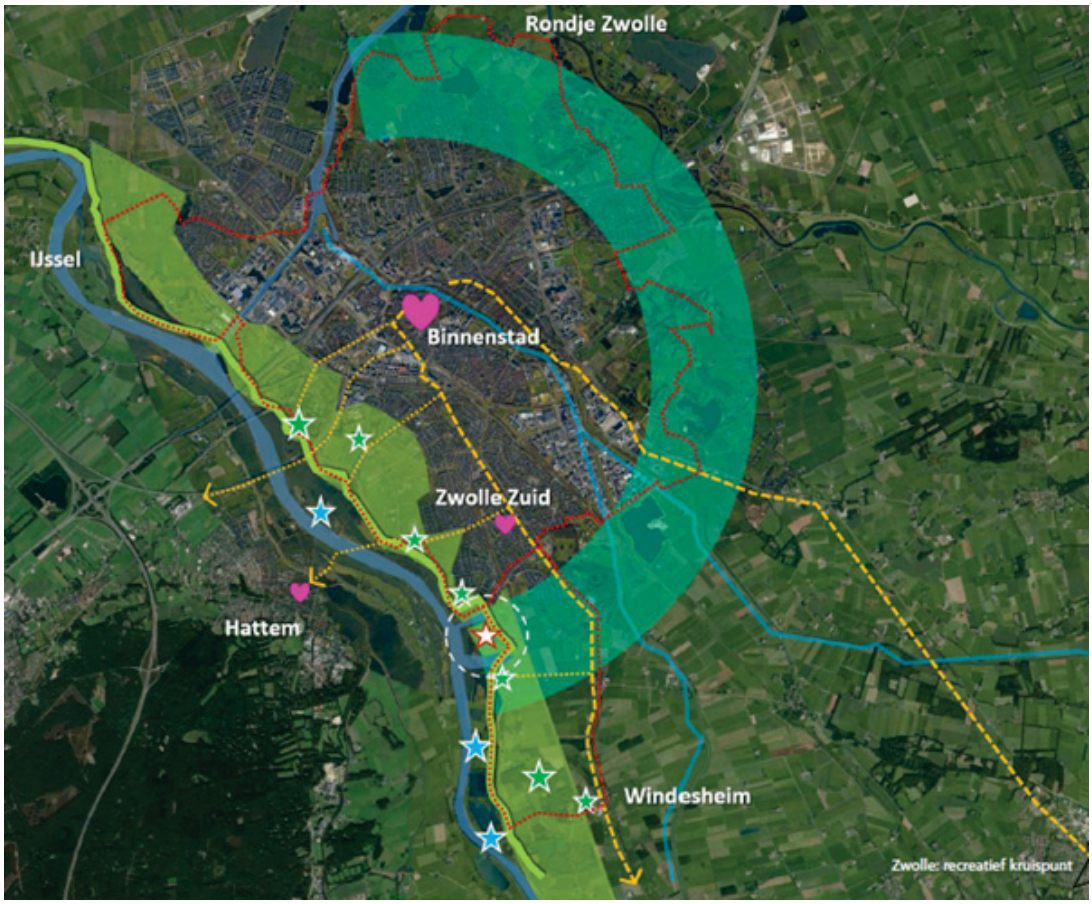
De terreininrichting, naar ontwerp van de landschapsarchitect Hein Otto, met krachtige groenstructuren, lommerrijke beplanting en een sterke relatie met het landschap vormen de basis en de inspiratie voor de nieuwe groeninrichting.

Raamwerk recreatie

De natuur- en cultuurhistorische waarden in het ontwerp vormen de voedingsbodem voor de recreatieve functie van Nieuw Harculo.

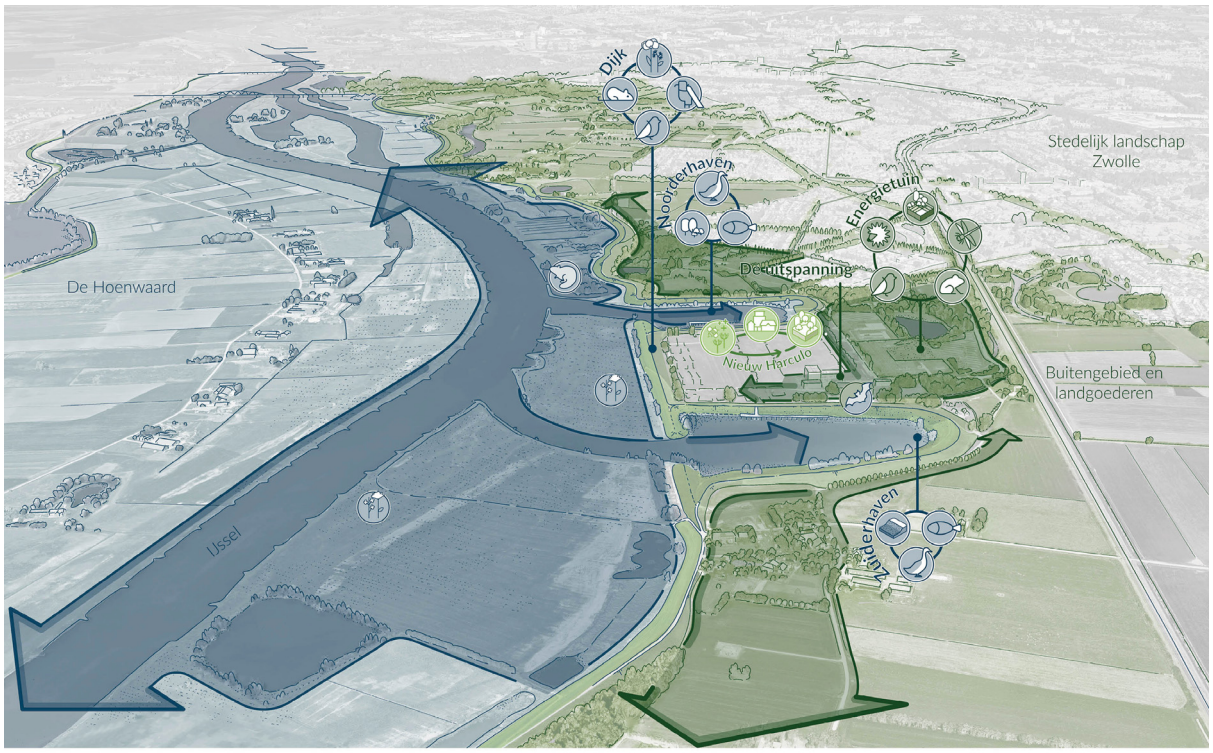
Het rivierlandschap langs de IJssel heeft al heel lang een belangrijke recreatieve betekenis voor Zwolle, die is terug te zien in de druk gebruikte fiets- en wandelroutes op en langs de dijk en de diverse parken en recreatiegebieden zoals “Het Engelse Werk”, het landgoed Schellerberg en Windesheim. Recreanten wisten in het verleden ook het wijzigingsgebied te vinden, zoals de bezoekers van het voormalige Kristalbad in de zuidelijke insteekhaven en de sportvissers rond de kolk en havens.

Het afgesloten terrein vormt nu een barrière in een rijk en veelgebruikt netwerk van recreatieve routes rondom Zwolle, Harculo en Windesheim. Bij herontwikkeling van het gebied worden de recreatieve routes rondom Zwolle, Harculo en Windesheim met elkaar verbonden en ontstaat er ruimte voor extensieve vormen van recreatie. Zo kan de recreatie een flinke impuls krijgen en meer worden verdeeld over de gebieden. En ontstaat een fijnmazig netwerk waarin gewandeld, gespeeld en verbleven kan worden.



Raamwerk ecologie

Nieuw Harculo biedt de kans om nieuwe natuurwaarden en waardevolle ecologische overgangen toe te voegen aan het bestaande landschap, die nu niet (meer) aanwezig zijn in het gebied. Gelet op de omvang van het gebied en de ecologische variëteit is het plangebied opgedeeld in drie deelgebieden die weer zijn onderverdeeld in subdeelgebieden (zie figuur 3.6). Per (sub)deelgebied is de opzet en een ecologisch programma uitgewerkt. Dit geeft ruimtelijk en ecologisch extra betekenis aan de ontwikkeling van een woon- en leefomgeving in een natuurlijke setting, met gradaties naar gebruik en toegankelijkheid waarbij ook het Oldenelerpark een samenhang kan gaan vormen met het klimaatpark als grotere groene structuur in de stad voor recreatie en buitenactiviteiten. Een parkachtig landschap waar ook voor ecologie een boeiende leefwereld ontstaat.



Figuur 3.6 | Deelgebieden met verschillende ecologische ambities

1. Uiterwaard IJssel

1.1 Dijkzone

- Bloemrijk grasland / glanshaverhooiland.
- Leefgebied voor kleine zoogdieren als muizen.
- Jachtgebied voor roofvogels, zoals torenvalken of uilen.
- Broedplek algemene soorten, zoals graspiepers.

1.2 Insteekhavens (Noord en Zuid)

- Spontaan opkomend wilgen struweel.
- Slikkige oevers met soorten zoals, riviertandzaad, moeraszuring of oeverloper.
- Foerageer- en rustgebied voor vogels, zoals wilde eend, scholekster of aalscholver.
- Rust-, vlucht en paaigebied vissen.

2. Nieuw Harculo

2.1 Tussen de Dijken | 2.2 Klimaatpark | 2.3 In de Centrale

- Integrale en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling met sterke verweving van wonen, natuur, groen en water.

3. Parken en landgoederen

3.1 Energietuin | 3.2 De Uitspanning

- Kamerstructuur versterken invulling is afwisselend. Denk aan ijl bos met ondergroei, bloemrijk grasland, ruigte stroken, stinzenbeplanting.
- Interessant gebied voor insecten waaronder libellen en dagvlinders.
- Interessant gebied voor kleine zoogdieren, zoals vleermuizen, materachtige en de egel.
- Aquatische fauna langs oevers van kolk en sloten, zoals kikkers, waterspitsmuis of rietgors.
- Broedvogels van parken, bossen en landgoederen.

Overige

- Bloemrijk grasland.
- Vliegroute en foerargeergebied voor vleermuizen.
- Zoogdieren met groot leefgebied zijn aanwezig in en nabij het plangebied, zoals otter en bever.

Raamwerk energie

Energie zit in het DNA van de locatie. Al 70 jaar is het wijzigingsgebied een plek waar energie wordt geproduceerd, energie maakt onderdeel uit van de identiteit van het gebied. Ondanks dat de IJsselcentrale is verdwenen ligt er nog wel de nodige infrastructuur en wordt er ook nu schone energie opgewekt in de vorm van zonnevelden.

Raamwerk bodem- en watersystemen

Geomorfologie, reliëf en bodem

Van de oorspronkelijke geomorfologie, de oorspronkelijke vorm van het landschap, is in het

wijzigingsgebied vrijwel niets meer overgebleven. De geleidelijke overgang van de stroomrug naar de vlakte van rivierafzettingen die hier waarschijnlijk heeft gelegen, is niet meer zichtbaar. De uiterwaarden aan de oostzijde van de IJssel zijn afgegraven of geëgaliseerd, waarschijnlijk voor kleiwinning. Het terrein van de voormalig IJsselcentrale is kunstmatig opgehoogd. Alleen de oostzijde van het gebied, rond de voormalige IJsselcentrale, heeft nog kenmerken van de brede stroomrug die hier ligt. De beide havens zijn uitgegraven in de oorspronkelijke doorbraakkolken, die hiermee hun natuurlijke karakter ook hebben verloren.

Watersystemen

Een deel van het wijzigingsgebied, de uiterwaarden en de beide insteekhavens, ligt buitendijks en staat in directe verbinding met de IJssel. De wisselende waterstanden en stroming in de IJssel beïnvloeden deze delen van het gebied. De waterstanden in de IJssel kunnen sterk variëren. De winterdijk beschermt het achterliggende gebied tegen overstromingen vanuit de IJssel. Bij hoge waterstanden kan het water in de IJssel en de uiterwaarden hoger staan dan het maaiveld achter de dijken. Dan is er kans op het optreden van rivierkwel, waardoor het binnendijkse gebied natter wordt. Het oppervlaktewater in het binnendijkse deel van het wijzigingsgebied bestaat uit de restanten van een doorbraakkolk en enkele smalle watergangen. Langs de IJsselcentrale ligt een watergang die water uit de IJssel naar het achterland kan voeren via een gemaal aan de zuidelijke insteekhaven. Deze watergang staat ook in verbinding met de vijver bij de Prof. Feldmannweg. Verder zorgt een aantal sloten en greppels voor de drainage en watervoorziening van de terreinen.

Ruimtelijk raamwerk

Nieuw Harculo ligt niet aan de dijk, maar tussen de dijken. Het oogt als een balkon aan de IJssel, geflankeerd door de twee insteekhavens. Het wijzigingsgebied is volledig omgeven door het landschap met een parkachtige omgeving als overgang naar Zwolle-Zuid. Hier kan een hechte gemeenschap ontstaan met een eigen positie in de stad en twee herkenbare entree routes die samenkomen bij de Uitspanning.



Het gebied wordt uitgewerkt als één samenhangend (suburbaan) woongebied. Hierbinnen worden vijf deelgebieden onderscheiden: 'de Uitspanning', 'In de Centrale', 'Tussen de Dijken', 'Het Klimaatpark' en 'de Energietuin'.

Het stedenbouwkundig concept sluit aan bij de geschiedenis van het terrein:

- De Uitspanning (6) met de bestaande gebouwen vormt de vanzelfsprekende entree van de wijk en sluit aan op het centraal gelegen Klimaatpark (3);
- Het oostelijke deel, In de Centrale (5), herinnert aan de voormalige IJsselcentrale;
- Het westelijk deel, Tussen de Dijken (4), is open en groen van karakter, herinnert aan het groen ingerichte gedeelte van de IJsselcentrale met de opslagtanks en markeert de landschappelijke overgang naar de IJssel (1);
- In de Energietuin (2) ligt de nadruk op zorgvuldige inpassing in en behoud van het bestaande landschap. In de huidige ontwikkeling wordt alleen nabij de Uitspanning bebouwing ingevoegd
- De zone tussen de Energietuin en In de Centrale & Uitspanning is een gezamenlijk entree- en parkeergebied, terwijl de woongebieden een groen en autoluw karakter krijgen.

3.2 Programma

Nieuw Harculo is uiteindelijk niet enkel een mooie woonwijk als toevoeging aan Zwolle. Het wordt ook een eigen gemeenschap die naast wonen ruimte biedt aan creativiteit, ontspanning, ontmoeting en voorzieningen. Dit allemaal gericht op het natuurlijke karakter van de wijk als onderdeel van het omliggende landschap.

Wonen

Het woonprogramma is op basis van de vastgestelde uitgangspunten in de gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een groene suburbane woonwijk met circa 500 woningen. Conform de Zwolse standaard wordt 50 procent betaalbaar gerealiseerd. Dit betekent 30 procent goedkoop (waarvan in totaal minimaal 20% sociale huurwoningen) en 20 procent middelduur 1 (MD1). Dit wordt aangevuld met 20 procent middelduur 2 (MD2) woningen en 30 procent vrijesector.

Het gebied biedt de mogelijkheid om een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus een plek te geven. De nadruk ligt op grondgebonden woningen met een eigen voordeur en buitenruimte. Er zijn kansen voor onderscheidende woningtypes.

De Uitspanning

Samen met de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen Koelwaterhal, Hijshal, Magazijn, Hevelgebouwen en Dienstengebouw die zijn behouden bij de sloop van de IJsselcentrale, wordt door inrichting van de omgeving, het mogelijk nieuw te bouwen atelier van Ronald A. Westerhuis (RAW) en door toevoeging van functies een bruisend hart gecreëerd binnen de wijk, De Uitspanning. Een plek waar bezoekers, bewoners en recreanten samen komen en waar ruimte is voor kunst, cultuur, werken, horeca en kleinschalige evenementen.

In en rondom de te transformeren gebouwen van de centrale ontstaat ruimte voor functies die deze ontmoetingsplek handen en voeten gaan geven. Te denken valt aan kleinschalige bedrijven, kunst, exposities, kleinschalige congresfuncties, maar ook horeca, detailhandel, sportvoorzieningen en/of een recreatief knooppunt. Ook zijn mogelijk maatschappelijke voorzieningen en/of innovatieve startups. Deze centrale ontmoetingsplek biedt ook de kans collectieve voorzieningen voor de wijk te realiseren, zoals een pakketverzamelpunt. In de hijshal is ook ruimte voor wonen. In de hijshal kunnen 26 appartementen worden gerealiseerd.

Overige voorzieningen

Op fietsafstand in Zwolle-Zuid liggen diverse belangrijke voorzieningen, zoals scholen, winkels en sportvoorzieningen. Deze hoeven niet in het gebied zelf een plek te krijgen. Het is wel belangrijk om aantrekkelijke en veilige fietsroutes door te trekken naar Nieuw Harculo.

3.3 Nieuw Harculo

Het gebied van de IJsselcentrale ligt op een bijzondere plek, tussen stad, buitengebied en IJssel. Met de herontwikkeling van het terrein van de IJsselcentrale wordt een unieke kans gepakt om de stad, het landschap en de rivier met elkaar te verbinden en het nu ontoegankelijke landschap aan de IJssel (be)leefbaar te maken. Met Nieuw Harculo ontstaat een nieuwe landschappelijke stadsrand en een nieuw gezicht van Zwolle aan de IJssel. De bestaande kwaliteiten van het gebied zijn het vertrekpunt waar nieuwe waarden aan worden toegevoegd. Recreatieve routes worden verknoopt langs de IJssel, rond Zwolle en naar Windesheim, en er ontstaan aantrekkelijke ontmoetingsplekken in het groen, aan het water en rondom de te transformeren gebouwen van de voormalige centrale. Zo krijgt de stad met deze ontwikkeling nieuwe natuur, nieuwe recreatie, nieuwe woningen, nieuwe ontmoetingsplekken en nieuwe energie.

Vanuit de woonbuurt zijn de dijken bereikbaar. Op en over de dijk ligt immers de grootste kwaliteit van deze locatie, het weidse uitzicht op de steeds veranderende rivier en uiterwaarden. De dijk is een openbare ruimte voor de buurt en de stad; een langgerekt park met bloemrijke beplanting en een pad op de kruin. Vanaf de dijk is er een prachtig uitzicht, over de nieuwe natuur, de IJssel met bootjes en verder naar Hattem en zelfs de Veluwe. Een publiekstrekker op zich.

De dijk, die kan worden gezien als dijkpark, loopt aan de zijde van de IJssel over in een langgerekt (niet toegankelijk) natuurgebied dat geregeld onderloopt bij hoogwater. De uiterwaarden zijn ingericht als leefgebied voor bijzondere dieren en planten binnen de biotoop Rijntakken, met rietkragen, wilgenbosjes en bloemrijke graslanden.

Ontwerpprincipes

Nieuw Harculo is gebaseerd op vijf ruimtelijke ontwerpprincipes:

1. *Landschappelijk raamwerk definieert opzet voor samenhangende woonbuurt*

De stedenbouwkundige opzet is gericht op verwantschap in beeld door herkenbare woonvelden met overwegend geometrische hoofdvormen en gelaagdheid in massaopbouw. De woonvelden verkleuren in korrelgrootte en ruimtewerking naar gelang de positie ten opzichte van de landschappelijke hoofdstructuren en de natuurwaarden.

2. *Ruimtelijke accenten maken cultuurhistorie en landschap beleefbaar.*

De hiërarchie in maat en schaal van de openbare ruimte, straatprofielen en gebouwen benadrukt de landschappelijke hoofdstructuur en maakt de cultuurhistorie zichtbaar.

3. *Groene leefstraten verbinden de woonbuurten met het landschappelijk raamwerk*

Tussen de woonbuurten bevinden zich intieme en geborgen groene leefstraten met kleinschalige speel- en verblijfsplekken.

4. *Landschappelijke routing met geclusterd parkeren binnen de woonvelden*

De verkeersstructuur is eenvoudig van opzet en ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk en de verblijfswaarden van de openbare ruimte.

5. *Verbindende scharrelroutes en ontmoetingsplekken*

Dwars door de woonvelden en tussen de woningen door, verbinden informele routes de collectieve ontmoetingsplekken met elkaar en met de openbare ruimte.

Planopzet

De stedenbouwkundige uitwerking geeft invulling aan de doelstellingen rond landschap, natuur, ecologie, passende extensieve recreatie, cultuurhistorie, programma, water en bodem sturend en duurzaamheid en toont hoe dit alles samenkomt in een natuurlijke en betekenisvolle woon- en leefomgeving. De resterende sporen van de cultuurhistorie en verhalen over de IJsselcentrale worden levend gehouden. Naast transformatie en een nieuw gebruik van de behouden gebouwen rondom De Uitspanning, refereert de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbaar gebied aan de verdwenen structuren en het landschap.

Nieuw Harculo krijgt een gecombineerde woon-, cultuur-, werk- en natuurfunctie, met ruimte voor zo'n 500 woningen. Het gebied wordt natuurinclusief ingericht zodat flora en fauna zich duurzaam vestigen.

Voor de natuurinclusieve inrichting van het gebied vormen de referentiebiotopen de inspiratie. De referentiebiotopen zijn afgeleid van natuurlijke habitats, waarbij deels is aangesloten op de (natuurlijke) habitats in de directe omgeving (rivierengebied, landgoederenzone), anderzijds is gekozen voor meer stedelijke leefmilieus, en deze zijn geprojecteerd op verschillende deelgebieden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om deze in volle omvang te ontwikkelen, er worden elementen uit gebruikt voor de groene inrichting van het gebied

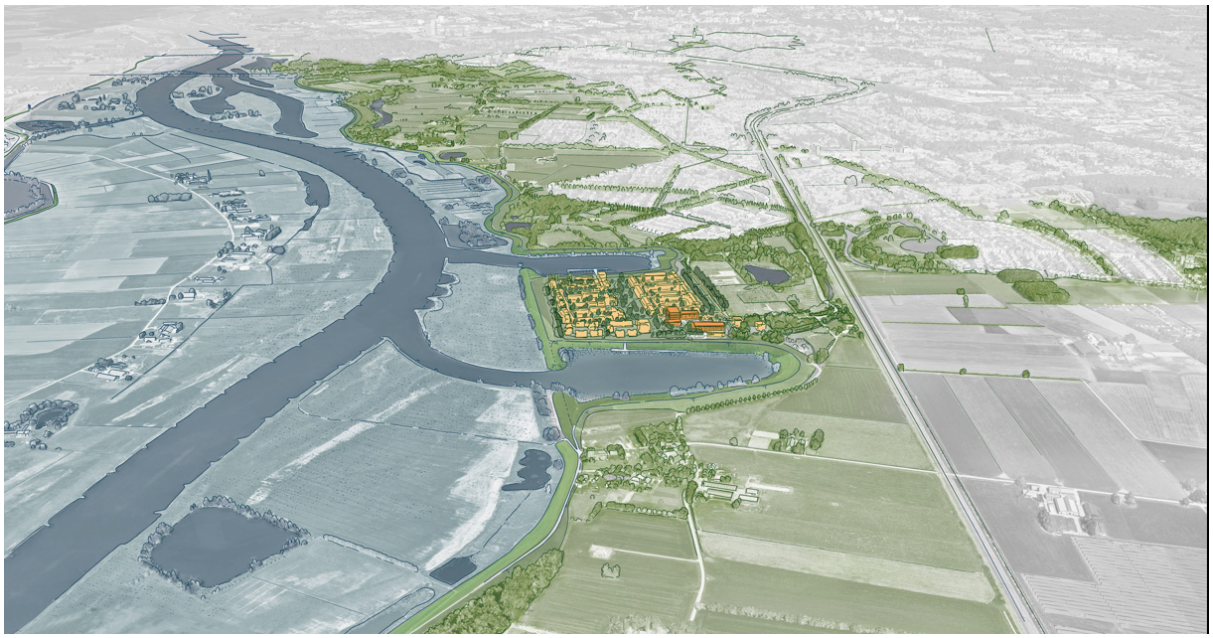
De huidige uiterwaarden van de IJssel ondergaan een metamorfose. Daar ontstaat een gebied met bloemrijk grasland en glanshaverhooiland. Onderaan de dijk staat een natuurlijke haag als afscheiding van de uiterwaarden, met verschillende landschappelijke inheemse soorten erin, zoals meidoorn, sleedoorn, wilde liguster, vlier, hondsroos en veldesdoorn. De natuur krijgt hier de rust en ruimte om uit te breiden en vanaf het pad op de kruin van de dijk is er een prachtig uitzicht over het gebied.



In Nieuw Harculo woon je in en met de natuur. De uitwerking van de nieuwe woonwijk sluit aan op het landschappelijk raamwerk, het groen in de omgeving én op de hoofdgroenstructuur van de Zwolle. De herontwikkeling van het gebied heeft positieve effecten voor zowel de gebiedseigen flora en fauna als voor de toekomstige bewoners. Van grote schaal op structuurniveau, tot aan de kleinste schaal in tuinen en op daken.

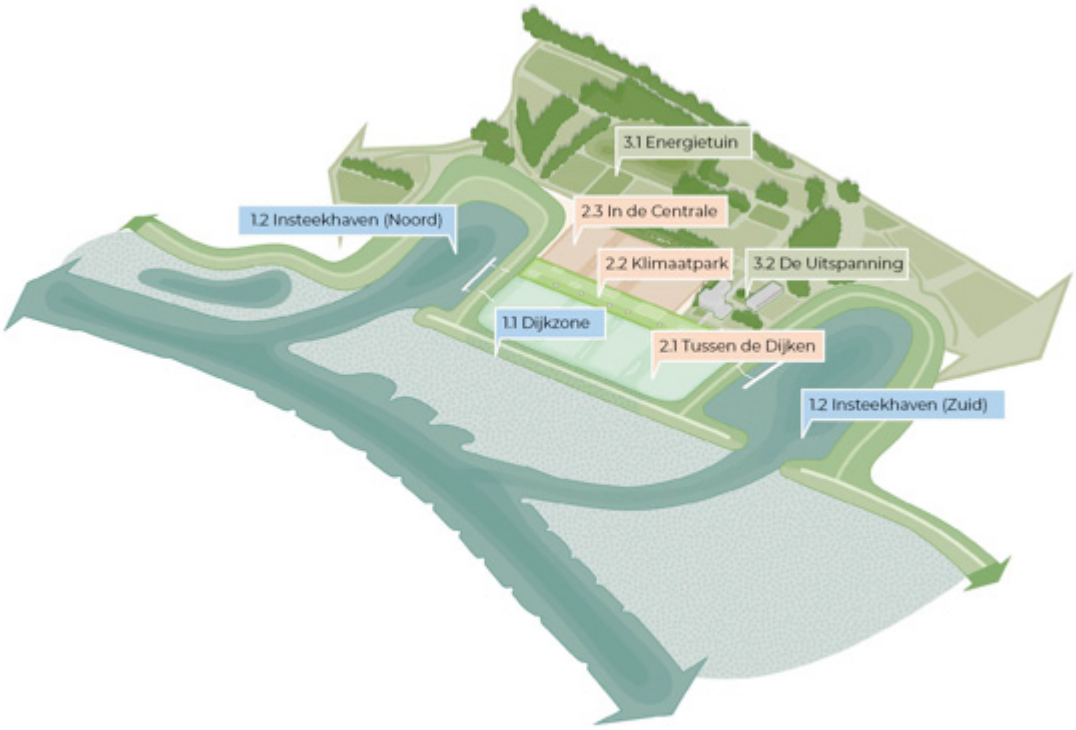
Voor de gebiedsontwikkeling worden zo veel mogelijk bewezen maatregelen toegepast op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit. Dit is uitgewerkt tot een realistisch stedenbouwkundig ontwerp, waarbij de cultuurhistorie van Harculo herleeft en de natuurwaarden van de IJsseldelta ruimtelijk betekenis krijgen. Het is de ambitie om de natuurontwikkeling zo veel mogelijk onderdeel uit te laten maken van het dagelijkse leven om hiermee het 'ecologisch' bewustzijn te vergroten. Een integrale aanpak waarbij de ecologische waarden van de beperkt toegankelijke IJsseldelta samengaan met de belevings- en gebruikskwaliteit van het toegankelijke landschap tussen de dijken en de kolk. Het landschap van Nieuw Harculo vormt hiermee een verbindende schakel tussen het Oldenelerpark, het buitengebied en de zuidelijke IJsselroute via het Harculosepad richting Windesheim.

De sterke identiteit van het IJssellandschap (natuur) en de voormalige IJsselcentrale (cultuur) zijn de voedingsbodem om het woongebied uit te werken in twee samenhangende woonmilieus rondom het Klimaatpark. Een stoer woonmilieu, geïnspireerd op de IJsselcentrale, die de cultuurhistorie actief beleefbaar houdt en een nieuwe betekenis geeft voor de toekomst. En een landschappelijk woonmilieu, beschut en compact onder aan de IJsseldijk. Juist deze onderscheidende identiteiten maken het mogelijk om de ambities en doelstellingen, divers en betekenisvol te maken.



3.4 Deelgebieden

Het wijzigingsgebied kent een aantal deelgebieden, die aangegeven zijn op onderstaande afbeelding.



Deelgebied Uiterwaarden

Insteekhavens

Het wijzigingsgebied bevat twee insteekhavens: een zuidelijke insteekhaven en een noordelijke insteekhaven. Beide insteekhavens hebben vooral een natuurfunctie. Door de directe verbondenheid met de IJssel wordt het waterpeil in de havens bepaald door de IJssel. Ter hoogte van Nieuw Harculo varieert dit waterpeil gemiddeld met ca. 1,5 m. Het water in de haven heeft daarmee een relatief grote dynamiek. Beide insteekhavens hebben een steiger als bijzonder element.

De steiger in de noordelijke haven wordt ontkoppeld, waardoor deze afgesloten is voor publiek. De steiger kan hierdoor heel goed fungeren als predatievrije broedlocatie voor vogels. Om de noordelijke montagesteiger te kunnen ontkoppelen is een vergunning van het Waterschap nodig voor het verwijderen van het betonnen pad naar de steiger. Dit pad is momenteel nog meegenomen in het dijkversterkingsproject. Onder voorwaarden zou het pad verwijderd kunnen worden. Zie voor een nadere toelichting onderdeel 8.2.3.

De steiger in de zuidelijke insteekhaven is een indrukwekkend bouwwerk met een spectaculair zicht op de IJssel en met in de verte het Veluwemassief. Voornemen is op deze plek een artist in residence te ontwikkelen voor (internationale) kunstenaars, waarmee de culturele identiteit van het gebied verder versterkt wordt. Kunstenaars kunnen een periode van een paar maanden op de steiger verblijven en werken in dit atelier met (tijdelijke) logeerfunctie om vervolgens de resultaten van hun residency in de Koelwaterhal aan het publiek te tonen. De artist in residence zorgt er mede voor dat de steiger afgesloten wordt voor openbaar publiek.

Uiterwaard
In de uiterwaard grazen nu nog koeien en er wordt mest uitgereden. Hierdoor is de ondergrond verstoord en heeft de uiterwaard een beperkte ecologische waarde. De agrarische functie wordt met dit wijzigingsbesluit omgezet naar natuur. De natuurwaarde van de uiterwaard wordt sterk vergroot door het ontstaan van natuurlijke oevers en halfnatuurlijke graslanden.

Dijkzone

De dijk is toegankelijk voor wandelaars. De dijk levert talloze uitzichten over de omringende natuur, die overal dichtbij is. Op verschillende locaties zijn uitzichtpunten ingericht met onder andere bankjes en eventueel informatiepanelen.

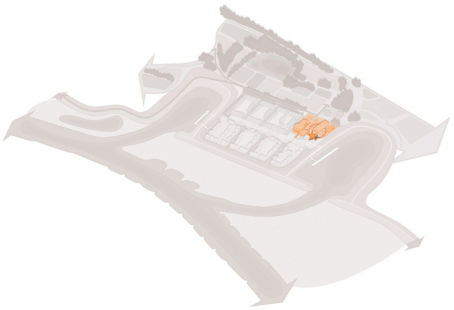


Deelgebied De Uitspanning

De Uitspanning, met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ligt op het knooppunt van belangrijke (recreatieve) routes; het ligt centraal tussen de IJsseldijk en het Klimaatpark, vormt de

hoofdentree voor Nieuw Harculo vanaf de IJsselcentraleweg en is onderdeel van de stedelijke route uit de omgevingsvisie, die denkbeeldig loopt vanaf de Spoorzone tot aan de Uitspanning.

De Uitspanning geeft Nieuw Harculo haar identiteit (samen met het natuurinclusieve karakter). De functies en het gebruik zijn afgestemd op de nieuwe woonwijk en passend bij de natuurwaarden van het gebied. Als onderdeel van het recreatieve landschap ontstaat in de stadsrandzone een unieke ontmoetingsplek voor de wijk en stad, duidelijk zichtbaar aan de IJssel.





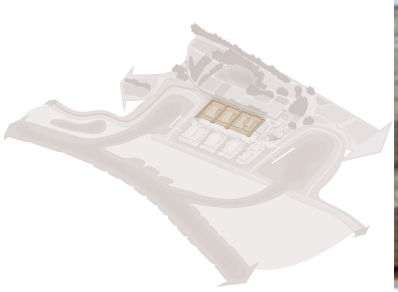
In de Uitspanning krijgen de oude gebouwen van de IJsselcentrale een nieuwe bestemming voor kunst, cultuur, werken, horeca, ontmoeting, maatschappelijk, wonen en kleinschalige evenementen. De Uitspanning wordt het bruisend hart van de wijk. De inrichting en het gebruik zijn daarop ingesteld. Het is een gebied waar mensen samen komen voor evenementen en activiteiten. Het middenterrein is een belangrijke plek van samenkomst en wordt daarom mede ingericht om grotere groepen mensen te kunnen ontvangen. Het ontwerpprincipe is een groen plein verweven met kunst, divers verblijfsgedeeltes, en terras met mede ruimte voor parkeren. Er is een mogelijkheid voor de bouw van een nieuw atelier tussen de koelwaterhal en de dijk van de haven. De bestaande groenstructuur met bosjes en esdoornlaan langs de IJsselcentraleweg naar ontwerp van Hein Otto, geeft een bijzondere inleiding naar het gebied. De wandelroutes lopen door het gebied en sluiten aan op bestaande verbindingen naar de dijk en de rest van de wijk.

Vanwege het intensieve gebruik van De Uitspanning en de daarop gerichte functionele inrichting zijn er in dit deelgebied beperkte mogelijkheden om het terrein zelf natuurinclusief in te richten. De belangrijkste aanknopingspunten zijn er bij de renovatie van de bestaande gebouwen.



Deelgebied In de Centrale

In de Centrale (5) grenst aan de Uitspanning en is opgezet als een compacte woonbuurt rondom intieme binnenruimtes. Het refereert subtiel aan de cultuurhistorische betekenis en vormentaal van de IJsselcentrale en de Uitspanning. De strakke buitenrand geeft het deelgebied een duidelijk herkenbare positie in het gebied, zoals de centrale vroeger solitair in het landschap stond. De buitenruimtes van woningen In de Centrale zijn onderdeel van de architectuur en massaopbouw en refereren aan het scherpe contrast tussen het landschap en de voormalige IJsselcentrale. De geometrische opzet van de verkaveling en de eenduidige bebouwingsrand refereert aan de functionele opzet en het industriële karakter van de IJsselcentrale. De verkaveling en bebouwingstypologie benutten deze maat en schaal en zijn aanleiding voor een grote diversiteit aan woonvormen en bewoners betrokkenheid.





Dit deelgebied refereert aan de IJsselcentrale die ooit op deze plek stond. De sfeer is daarom stedelijk en bestaat uit woonblokken met binnenhofjes met groen. In de centrale vormt in de basis een gebouwd casco op een industriële (stenen) vloer. In de leefstraten zijn hierin stedelijke wadi's en plantvakken opgenomen, aangesloten op de natuurinclusieve uitwerking van de woningen. De binnenzijde van In de Centrale is geïnspireerd op de binnenwereld van de IJsselcentrale. Een opeenvolging van ruimtes, waar entrees van woningen zich bevinden, parkeerhoven, autovrije hofjes en collectieve groene binnenhoven. Voor dit gebied is de referentiebiotoop 'rotsbiotoop' aangehouden. Het is een biotoop die in Nederland in natuurlijke zin weinig voorkomt, maar juist de stenige omgeving van steden en dorpen werkt als vervangende rotsbiotoop. Daarnaast zijn er in dit deelgebied ook binnenhofjes aanwezig die groene oases vormen. Hiervoor is de tuinbiotoop kenmerkend. Voor de vegetatie in dit deelgebied zijn hierdoor twee referentiebiotopen gebruikt, In de Centrale – Gebouw en In de Centrale - Stadstuin en hofjes.



Deelgebied Tussen de Dijken

De ruimtelijke opzet van Tussen de Dijken (4) is gebaseerd op kleinschalige woonvelden te gast in het landschap. De maat en schaal van de bebouwing is bescheiden en ondergeschikt aan het IJssellandschap. De verschillende woonvelden onderscheiden zich door de wisselwerking tussen de woningtypologie en het aangrenzende landschap. De woningen grenzend aan de dijk oriënteren zich op het weidse IJssellandschap en de woningen aan beschutte groene hoven accentueren de landschappelijke overgang op het maaiveld tussen de woning en de openbare ruimte. De wisselende woonvelden met groene dooradering verbinden de IJsseldijk met het Klimaatpark met als uitgangspunt groene buitenruimtes

met landschappelijke en natuur inclusieve erfafscheidingen. Informele lijnen verbinden het gebied met het klimaatpark en de omliggende IJsseldijk. Het pad op de kruin van de dijk biedt oriëntatie en doorzichten op de woonomgeving.

De natuur in dit deelgebied refereert aan het rivierengebied voor de dijk. De IJsselstand beïnvloedt alleen de grondwaterstand in het binnendijkse gebied dus de directe invloed van de rivier is hier beperkt, maar hier kunnen wel biotopen van het rivierengebied gecreëerd worden, met veel ruimte voor bijbehorende soorten planten en dieren.



Deelgebied het Klimaatpark

Het Klimaatpark (3) is verbindend. Het combineert natuur en cultuur, integreert klimaatopgaves vanzelfsprekend met een landschappelijke parkinrichting en biedt ontmoetingsplekken voor onder andere spel, kunst en cultuurhistorie.



Het Klimaatpark ligt tussen deelgebied Tussen de Dijken (ten westen) en In de Centrale (ten oosten). Het verbindt zowel de noordelijke en zuidelijke insteekhaven als de woongebieden Tussen de Dijken en In de Centrale. De ecologische programma's van beide woongebieden en het Klimaatpark vloeien in elkaar over. Het centraal gelegen Klimaatpark verbindt de omliggende woongebieden en de Uitspanning met elkaar en stimuleert gezamenlijkheid en ontmoeting. Vanuit het centraal gelegen Klimaatpark zijn directe verbindingen en zichtrelaties met het omliggende landschap, de IJsseldijk, de twee steigers en de Uitspanning. De inrichting van het park legt de koppeling met de Uitspanning.

Deelgebied de Energietuin

De overgang tussen de zuidelijke stadsrand van Zwolle en Nieuw Harculo wordt gevormd door de Energietuin (2). Een hedendaags landgoed dat is samengesteld uit een lappendeken van cultuurhistorische, landschappelijke en industriële elementen.

Programmatische toevoegingen zijn 'te gast' in De Energietuin en respecteren de waarden van deze elementen. In de Energietuin (het gedeelte aansluitend op de Uitspanning) wordt een beperkt aantal woningen gerealiseerd. Het tracé van de voormalige spoorlijn wordt ingericht als wandelpad en verbindt het bestaande wandelpad langs de kolk (vanaf de voormalige personeelswoningen aan de Professor Feldmannweg) met de Uitspanning en het woongebied. Hierdoor ontstaat een recreatieve wandelroute door de Energietuin.





De huidige functies (zonneweide, schakelstation en dergelijke) blijven hier aanwezig.

De Energietuin bevat een 'kamerstructuur'. Voornemen is deze 'kamerstructuur' te handhaven, waardoor cellen ontstaan met elk een eigen karakter en functie. Dit sluit ook aan op het binnendijkse landgoedkarakter van veel gebieden langs de noordelijke IJssel.

De verschillende kamers worden gescheiden door opgaande beplanting, die ook als ecologisch raamwerk kan dienen. Deze beplanting heeft betekenis als leefgebied voor allerlei soorten zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten. Ook de hele omtrek bestaat uit (afschermende) opgaande beplanting.

De kamers zelf kunnen verschillende ecologische karakters krijgen, die te combineren zijn met andere functies. Het gebied kan ook fungeren als uitloopgebied voor de woonwijk Nieuw Harculo. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande paden en eventueel opnieuw te verharden bestaande infrastructuur. Aanleg van eventuele nieuwe paden is pas op langere termijn mogelijk, wanneer een aantal van de bestaande gebruiksfuncties uit dit gebied zijn verdwenen.



3.5 Openbare ruimte

In Nieuw Harculo leef je aan én met de IJssel. Aan de ene kant kijk je uit over de natuur in de IJsseldelta en binnendijks ervaar je de geborgenheid van de nieuwe woonbuurten. De zichtbaar wisselende waterstanden en het continue veranderende IJssellandschap zorgen ervoor dat je bewust met de natuur en het water leeft. De inrichting van de openbare ruimte van Nieuw Harculo draagt daar aan bij:

- De openbare ruimte is verbindend en uitdagend. De inrichting combineert natuur, historie en cultuur en geeft invulling aan de klimaatambities.
- De nadruk in het gebruik van de openbare ruimte ligt op verblijven, wonen en ontmoeten. De auto is te gast, voor de fietser zijn er directe verbindingen met de stad. Voor wandelaars een fijn vertakt netwerk van wandelpaden.
- Een rijk begroeide en zeer groene openbare ruimte.

- De dijk is een belangrijke ruimtelijke drager voor de stedenbouwkundige opzet en de openbare ruimte. De openbare ruimte onder aan de dijk wordt zo ingericht dat de IJssel beleefbaar en de dijk toegankelijk is vanuit de wijk.
- Goed ingerichte, aantrekkelijke en sociaal veilige (recreatieve) routes zetten aan tot beweging en maken het Oldenelerpark, de Energietuin en de omliggende wijken bereikbaar en beleefbaar.
- Er is alle ruimte voor sporten, spelen, verblijven en ontmoeten. Relaxend op het terras bij de Uitspanning, mijmerend over de dijk of struinend langs de Kolk. Een openbare ruimte, die toegankelijk en uitnodigend is voor bewoners, buurtbewoners, Zwollenaren en (toevallige) bezoekers.
- In Nieuw Harculo wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijden.

Mobiliteit

De stedenbouwkundige uitwerking is gebaseerd op de ambities en ontwerpprincipes vanuit duurzame mobiliteit (STOMP). Een fijnmazig netwerk van langzaam verkeer verbindt Nieuw Harculo met de omliggende wijken en het centrum. De vele informele wandelroutes tussen de woonvelden stimuleren het beperken van autogebruik binnen de buurt. De directe fietsverbindingen naar de stad en de IJsseldijk bieden een snelle en veilige route naar de scholen, het Winkelcentrum Zwolle Zuid en het station. De regionale recreatieve fietsverbinding langs de IJssel wordt verbeterd door de koppeling van de fietsstraat tot aan de Uitspanning. Dit nodigt niet alleen bewoners uit tot het gebruik van de fiets maar ook bezoekers en gebruikers van de voorzieningen rondom de Uitspanning. Rondom de Uitspanning worden voldoende opstelplekken voor fietsen gerealiseerd.

Harculo is beperkt bereikbaar met het openbaar vervoer. Station Zwolle is circa 20 minuten fietsen en de stadsbus halteert op de Commissarislaan (loopafstand van circa 10-15 min). In de planopzet is rekening gehouden met een mogelijke busroute door Nieuw Harculo met een halte en draailus bij de Uitspanning of met rondrijden via de IJsselcentraleweg en Professor Feldmannweg met een extra halte.

Het autoverkeer wordt via de IJsselcentraleweg ontsloten en tot aan de entree van de wijk gescheiden van de doorgaande fietsroutes. Het is wel mogelijk om op dit deel van de IJsselcentraleweg te fietsen. Vanaf de kruising IJsselcentraleweg/Commissarislaan gezien, maakt het autoverkeer maakt gebruik van de oostelijke aftakking van de IJsselcentraleweg parallel aan de spoorweg. Het fietsverkeer krijgt van de westelijke aftakking alle ruimte met de realisatie van een fietsstraat.



voetgangers *fietsverkeer* *autoverkeer*

Vanaf de zuidelijke entree verdeelt het autoverkeer zich in drie delen. Bezoekers en gebruikers van de Uitspanning parkeren de auto direct rondom het entreegebied. Bewoners van 'In de Centrale' parkeren in

de oostelijke ontvangstzone tussen de bomen of rijden via de kleinschalige woonstraten naar de parkeerplaatsen op eigen terrein en de gemeenschappelijke parkeerhofjes. Bewoners van Tussen de Dijken rijden aan de zuidzijde langs de Uitspanning naar de parkeerplaatsen op eigen terrein, onder de drie parkeerdekken of in de gemeenschappelijke parkeerhofjes. De verschillende parkeeroplossingen maken het mogelijk in te spelen op het stimuleren van deelauto's en het voorzien in passende laadmogelijkheden, zowel privé als collectief, voor elektrische auto's. Uitgangspunt binnen de twee woongebieden is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein of als collectieve oplossing, waarbij de inrichting flexibel is aan te passen bij een veranderde mobiliteitsvraag; van parkeerhof naar collectieve tuin.

Recreatief netwerk

De stad Zwolle biedt een aantrekkelijke landschappelijke woon- en leefomgeving. De rivieren, uiterwaarden, polders, bossen en waterplassen bieden veel belevingsmogelijkheden voor verschillende typen recreanten. Aangevuld met de cultuurrijke en stedelijke bezienswaardigheden: de landgoederen, Engelse Werk, en nu ook Nieuw Harculo. Het bekende 'Rondje Zwolle' laat deze afwisseling van landschappen rondom de stad mooi zien.

Nieuw Harculo ligt op de grens met het buitengebied. Deze locatie biedt dan ook uitstekende mogelijkheden om extensieve recreatie toe te voegen. De plek en het grote terrein van de ontwikkeling kan met de juiste ingrepen haar bijdrage leveren aan zowel de recreatie binnen de stad en de wijk als de connectie met de recreatienetwerken buiten de stad en met de natuur. Het weghalen van de hekken rondom het voormalige terrein van de energiecentrale en het koppelen van de groenstructuur aan de IJsseldelta zijn unieke elementen. Hierdoor kunnen in het buitengebied de fietsroutes versterkt en verbeterd worden zodat je makkelijk langs de IJssel naar het centrum fietst. Op de dijken, rond de kolk en in combinatie met de wandelroutes via het Oldenelerpark is het mogelijk om zowel de hoofdgroenstructuur als het landschap langs de IJssel beter te ervaren.

Ook worden er plekken toegevoegd voor specifieke vormen van recreëren, parkgebruik, horeca in de Uitspanning en sportplekken in de open lucht.

3.6 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit de planopzet op hoofdlijnen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het volgende:

- Nieuw Harculo is één ruimtelijke ontwikkeling, waar onder andere natuur, landschap, wonen en recreatie integraal onderdeel van uitmaken. Het moet dan ook als zodanig gerealiseerd worden. Dit dient met het toekennen van passende functies, waar nodig verbijzonderd met specifieke thema's, in de planregels geborgd te worden.
- De binnen het wijzigingsgebied en in de omgeving aanwezige ruimtelijke structureren en systemen vertegenwoordigen een zekere waarde en bepalen in hoge mate de ruimtelijke structuur van Nieuw Harculo. Dit dient met het toekennen van passende functies en waar nodig met beschermende en/of op ontwikkeling gerichte thematische planregels in de planregels geborgd te worden.Ontwikkelingen en opgaven vanuit een aantal thema's zijn dusdanig bepalend voor de beoogde ruimtelijke structuur en kwaliteit van het wijzigingsgebied dat daarvoor planregels nodig zijn welke borgen dat deze conform de beoogde ontwikkeling en opgaven gerealiseerd worden.
- Planregels die het beoogde programma toestaan.

Hoofdstuk 4 Participatie

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en biedt meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk gaat met name in op hetgeen naar voren is gekomen uit de participatie en hoe daar in de planopzet rekening mee is gehouden.

In het kader van de gebiedsvisie is door de toenmalige eigenaar gestart met het participatieproces. Dit staat beschreven in het Participatiejournaal Gebiedsvisie IJsselcentrale van mei 2021 (zie bijlage). De huidige ontwikkelende partij Reales heeft de participatie voortgezet. Het Participatieplan voor Nieuw Harculo van 5 februari 2024 beschrijft de inrichting van het verdere participatie- en communicatieproces rondom de ontwikkeling van de nieuwe wijk: Nieuw Harculo (zie bijlage). Het Participatiejournaal Nieuw Harculo van juni 2024 (zie bijlage) beschrijft het contact dat Reales heeft gehad met bewoners, direct omwonenden en belangen organisaties in verband met Nieuw Harculo en de vertaling van de gebiedsvisie in een Natuurontwikkelingplan (NOP) en Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP). Het participatiejournaal Nieuw Harculo van augustus 2025 (zie bijlage) geeft een actueel overzicht van de gevoerde en nog te voeren participatie.

Het plan Nieuw Harculo is gestart voordat het gemeentelijke participatiebeleid Hanza! is vastgesteld. De gevoerde en nog te voeren participatie is echter in lijn met dat beleid.

Met wie is geparticipeerd en hoe?

De planvorming is gestart door een andere partij. Deze heeft op verzoek van de gemeente Zwolle een gebiedsvisie opgesteld. De visie is tot stand gekomen in samenspraak/participatie met de omgeving en is in juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In vervolg daarop heeft de huidige eigenaar Reales de participatie verder opgepakt.

De bewoners rondom het gebied (Zwolle-Zuid en buitengebied) en andere stakeholders zoals natuurorganisaties, tonen zich betrokken sinds de sloop van de oude centrale. De vorige partij vertaalde die betrokkenheid naar een gedegen participatie; die lijn heeft Reales sinds oktober 2023 voortgezet. Reales zette daarbij enerzijds in op één-op-één participatie met directe omwonenden en enkele andere belanghebbenden en anderzijds op brede participatie met de omgeving. De participatie wordt gedurende het verdere traject gecontinueerd.

Participatie heeft het gehele traject, vanaf de gebiedsvisie, tijdens de planvorming en bij het komen tot een Ruimtelijk en Natuur Ontwikkelplan plaatsgevonden. Er is geparticipeerd met omwonenden, belanghebbenden en partijen als de Belangengroep Oldenelerpark, Hengelsport vereniging Zwolle, Natuurplatform Zwolle, Natuur en milieu Overijssel en Staatsbosbeheer. De wijze waarop is geparticipeerd varieert van één-op-één participatiesessies, brede bijeenkomsten en presentaties en een inloopmarkt. Zo is er in maart 2024 is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en andere belangstellenden, waarbij in twee sessies meer dan 500 belangstellenden aanwezig waren. En op 25 juni 2025 is er een inloopbijeenkomst geweest. Ook is gebruik gemaakt van de projectsite https://nieuwharculozwolle.nl/

Uitkomst

Veel vragen die tijdens de bijeenkomsten en via de projectsite gesteld zijn, gaan over de woningen zelf. Vragen over de prijsklassen van huur- en koop- woningen, of er aan levensloopbestendige woningen wordt gedacht en of er gelijkvloerse appartementen komen.

Verder zijn er vooral zorgen geuit over de verkeerssituatie rondom en op de IJsselcentraleweg en wordt aandacht gevraagd over de beschikbaarheid van het openbaar vervoer. Ook is er veel vanuit het belang van de natuur gevraagd en/of voorgesteld:

- is het mogelijk om geen intensieve recreatie toe te staan?
- is het mogelijk de havens met rust te laten voor de natuur?
- is het mogelijk om de natuur te versterken?

- is het mogelijk om het Oldenelerpark door te trekken en zodoende de recreatie in en rondom de wijk te versterken?.

Wat is met de uitkomst gedaan?

Diverse onderdelen zijn waar mogelijk verwerkt in de plannen. Zo zal het zuidelijke deel van de dijk worden omgezet naar een wandelpad (in plaats van een fietspad), is er één verdieping van het hoogte accent aan de noordelijke insteekhaven afgehaald, zijn de uiterwaarden niet meer toegankelijk gemaakt en wordt bij de IJsselcentraleweg en het kruispunt met de Commissarislaan maatregelen en herinrichting voorgesteld, mede ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Vooroverleg

De gemeente wordt geacht bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Ook zijn overige bestuursorganen, in het kader van participatie, benoemd als partij om betrokken te worden bij de voorbereiding van een omgevingsplan.

Uitgangspunt is in ieder geval voordat een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld het betreffende ruimtelijke initiatief voor een reactie voor te leggen aan een ander bestuursorgaan, voor zover dat initiatief een belang van dat bestuursorgaan kan raken. Aansluiting is gezocht bij de werkwijze van de provincie Overijssel, zoals vastgelegd in de notitie Sturen en samenwerken bij de uitvoering van ruimtelijke initiatieven onder de Omgevingswet.

Op basis hiervan is het voorontwerp van deze wijziging omgevingsplan op 16 juli 2025 voorgelegd aan de Veiligheidsregio IJsselland, Provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rijkswaterstaat, Gasunie, ProRail, gemeente Hattem, Wireless infrastructure en TenneT met het verzoek uiterlijk 1 september advies uit te brengen. Van Rijkswaterstaat is geen reactie ontvangen. De overige partijen hebben een advies uitgebracht.

Waterschap

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 31 oktober 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

In de brief aan B&W, dd. 1 juli 2025 met als onderwerp Waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo, heeft het waterschap in de bijlage de reactie opgenomen op de rapportage Waterveiligheid en Waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo.

Het merendeel van de inhoudelijke (technische) opmerkingen zijn niet uitgewerkt in het Omgevingsplan. Wel vindt er op dit moment overleg plaats tussen de ontwikkelaar en WDODelta over de nadere technische uitwerking. Toch ziet het waterschap graag dat voor de nadere technische uitwerking een planvoorschrift (procesregel) wordt opgenomen, zodat dit geborgd wordt. Voor wat betreft het IT-riool, is aangegeven dat het waterschap hierover een afweging wil hebben van de gemeente. Deze mist in de toelichting (onderbouwing). Hoe zit het met de instandhouding van dergelijke technische systemen. Vaak gaan dit soort systemen door de tijd heen minder goed functioneren. En kom je in de toekomst voor kosten te staan om het systeem werkend te houden. Risico van dergelijk systeem is voor gemeente etc.

Aan de hand van aanvullende vragen van jullie juridisch planoloog heeft HWBP IJsselwerken hierop de volgende reactie gegeven:

Ervan uitgaande dat projectbesluit wordt vastgesteld voordat het omgevingsplan Nieuw Harculo wordt vastgesteld. Het omgevingsplan Nieuw Harculo belemmert deze werkzaamheden niet? Graag toetsen aan de hand van het voorontwerp omgevingsplan.

Het Projectbesluit is op 17 juni 2025 vastgesteld en lag van 2 oktober tot en met 12 november 2025 ter

inzage. Beide binnendijkse steigers van de Noordelijke insteekhaven vallen binnen het definitieve ruimtebeslag van de dijkversterking, dus hier zit een mogelijke belemmering. De dijkopgang in zuidoostelijke hoek van de noordelijke insteekhaven is onderdeel van het definitieve ruimtebeslag, dus hier zit een mogelijke belemmering. De benodigde werkruimte om de dijk te kunnen versterken en de tijdelijke depots, vormen ook een mogelijke belemmering.

Volstaat alleen de planregel/voorrangsbepaling die het projectbesluit toevoegt aan het omgevingsplan Zwolle? Lijkt niet het geval (gaat alleen over aanlegvergunningen, niet over o.a. toegestaan gebruik), met name bij depots.

Dat klopt, er dienen specifieke gebruiksregels te worden opgenomen. Hieronder een voorbeeld uit een Projectbesluit van de provincie Overijssel.

Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

De tijdelijke functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst'

Wordt tzt een bopa hiervoor aangevraagd?

Het Projectbesluit geldt als bopa. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten nog geen Omgevingsplan volgens de regels van de Omgevingswet. Daarom is in het overgangsrecht (artikel 22.16 Omgevingswet) voorzien dat het Projectbesluit de regels van het Omgevingsplan nog niet hoeft te wijzigen, maar dat het voor zover dit Projectbesluit in strijd is met het Omgevingsplan, geldt als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Hoe concreet om te gaan met het vereiste in artikel 22.16 Ow? Kan bijvoorbeeld in het omgevingsplan wel de beoogde bestemming zoals wonen worden opgenomen, met ter plekke van de depots een verbod/binnenplanse vergunningplicht dat uitvoering van de bestemming pas mag nadat een omgevingsvergunning is afgegeven door het college? Waarbij we opnemen dat het college eerst bindend advies moet vragen bij het waterschap?

Wij stellen voor om specifieke gebruiksregels op te nemen. Een aanvullende binnenplanse vergunningsplicht is ook een prima voorstel. HWBP IJsselwerken wil graag overleg met jullie om bovenstaande te bespreken. Zouden jullie hiervoor enkele datavoorstellen willen doen?

Door de vertraagde aanlevering van tekeningen in een bestandsformaat dat in QIS geopend kan worden, hebben wij nog geen check kunnen uitvoeren op o.a. zoneringen (functie waterstaatswerk, A- & B-zone, profiel van vrijeruimte etc). In de toelichting wordt in paragraaf 8.2.1 eerste de kaders van Rijk, Provincie, Waterschap & Gemeente weergegeven. In paragraaf 8.2.2. wordt deze eveneens beschouwd per bg. Deze paragraaf is lastig leesbaar. Enkele tekstdelen opgenomen onder Gemeente zouden ook bij Waterschap opgenomen kunnen worden. Is het niet beter om hier per aspect/thematisch op te reageren (bijv. waterveiligheid, waterketen oid). Op de toelichting hebben wij verschillende aanvullingen/opmerkingen, zie hiervoor de bijlage.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- Genoemde technische uitwerking wordt niet in het omgevingsplan meegenomen. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de eisen van Waterschap en gemeente, door middel van weging van het waterbelang en door de hemelwaterverordening. Voor het omgevingsplan is dit is afdoende. De concrete technische uitwerking mee nemen in het omgevingsplan is niet gewenst. Mochten er namelijk aanpassingen in de toekomst gedaan worden dan is het niet wenselijk om vast te zitten aan de maatregelen die nu uitgewerkt zijn. Hierdoor gaat de kans op innovatie en verbeteringen verloren. Tevens komt de haalbaarheid in het geding als de normen omhooggaan in de toekomst, dan moet er een wijziging omgevingsplan of een BOPA verleend worden.
- Voor wat betreft het IT-riool geldt dat de afwegingen allemaal zijn gemaakt in het Waterhuishoudkundige plan wat is opgesteld en gezamenlijk verder uitgewerkt en afgestemd. De instandhouding etc. is een beheersvraagstuk en loopt los van het omgevingsplan-spoor. Voorzieningen

in de openbare ruimte zullen worden overgedragen aan de gemeente en is daarmee ook verantwoordelijk voor het onderhoud.
- De aanlegsteigers en dijkopgang zijn een bestaande situatie, er wordt door het wijzigen van het omgevingsplan geen nieuwe belemmering veroorzaakt.
- Er wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen in het omgevingsplan waarmee tijdelijk gebruik ten behoeve van de dijkversterking wordt toegestaan.
- Voor wat betreft de opzet van de waterparagraaf in de vorm van Rijk, Provincie, Waterschap & Gemeente in plaats van per thema geldt dat dit een vast format is wat landelijk wordt gehanteerd.

Veiligheidsregio IJsseland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft, met in achtneming van art. 5.2 Bkl, op 13 augustus 2025 een advies uitgebracht, waarin geadviseerd wordt de volgende maatregelen te (laten) nemen:
- De hogedruk aardgasbuisleiding (A-510-09) te (laten) verwijderen. Het verwijderen heeft de voorkeur omdat deze niet meer wordt gebruikt en dicht bij de nieuwe bebouwing ligt. In de aanmeldnotitie wordt naast het verwijderen ook aangegeven dat de leiding drukloos wordt gemaakt.
- De nieuw te bouwen woningen/gebouwen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie. Dit is al verplicht onder de Omgevingswet/ Bbl.
- Het plan alleen te toetsen aan het brandaandachtsgebied omdat de explosie- en gifwolkaandachtsgebieden niet van toepassing zijn op de huidige vervoersrealiteit. Opnieuw contact op te nemen met de veiligheidsregio voor advies als de huidige vervoersrealiteit verandert en er ook explosieve- en giftige stoffen over het spoor worden vervoerd.
- De aanwezigen door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij het spoor, wateroverlast en overstroming.
- De wijk richting het noorden en richting het zuiden van infrastructuur te voorzien zodat deze met (hulpverlenings-) voertuigen kan worden bereikt of verlaten. Om te bewerkstelligen dat aanwezige personen (bewoners of eventuele bezoekers van een evenement) in deze wijk onafhankelijk van de windrichting dit gebied veilig kunnen verlaten, wordt geadviseerd om de wijk richting het noorden en richting het zuiden van infrastructuur te voorzien om deze met (hulpverlenings-) voertuigen te kunnen verlaten. Dit maakt het voor hulpverleningsdiensten tegelijk eenvoudiger om calamiteiten ‘bovenwinds’ te benaderen.
- De aanwezige boothelling ten behoeve van de boot van de brandweer te behouden zoals deze nu aanwezig is (zowel wat betreft bereikbaarheid als bruikbaarheid).

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:
- Genoemde hogedruk aardgastransportleiding wordt in het eerste kwartaal van 2026 verwijderd door de Gasunie.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving is van toepassing op de woningbouw. Wat inhoudt dat aan de daarin opgenomen eisen over afsluitbare ventilatie voldaan moet worden. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning (technische) bouwactiviteit.
- In het uitgevoerde onderzoek naar omgevingsveiligheid wordt ingegaan op zowel brandaandachtsgebied als explosie- en gifwolkaandachtsgebieden.
- Het is in beginsel aan de eigenaar/ontwikkelaar de risicocommunicatie vorm te geven. Wij hebben dit onderwerp onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar met het verzoek hier verder uitvoering aan te geven.
- Het wijzigingsgebied is te bereiken en te verlaten via de IJsselcentraleweg, de Professor Feldmannweg en het Harculosepad. In deze richtingen is infrastructuur aanwezig, waar langs de (hulpverlenings-) voertuigen het gebied kunnen bereiken en verlaten.
- De boothelling is ingepast binnen de functie Groen.

Gemeente Hattem

Gemeente Hattem heeft op 28 juli 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden

gemaakt:

- Geconstateerd is dat de beoogde ontwikkeling geen directe ruimtelijke, infrastructurele of ecologische effecten heeft op Hattems grondgebied. Vanuit onze kant zijn er daarom geen opmerkingen bij het voorontwerp. Mocht er in een later stadium aanleiding zijn om opnieuw af te stemmen, dan denken wij uiteraard graag mee.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wireless infrastructure

Wireless infrastructure heeft op 4 augustus 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De bestaande zendmast binnen het wijzigingsgebied is 90 meter hoog. Verzocht wordt in het nieuwe omgevingsplan deze zendmast met de bestaande hoogte bij recht toe te staan.
- Blijft de plek van de zendmast bereikbaar voor o.a. een hijskraan als dat nodig is voor onderhoud of plaatsing van een nieuwe mast.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- In het voorliggende omgevingsplan is een planregel opgenomen welke de zendmast bij recht toestaat, met daarbij een maximaal toegestane bouwhoogte van de zendmast van 90 meter.
- De plek van de zendmast blijft bereikbaar via in ieder geval de IJsselcentraleweg, ook voor o.a. een hijskraan.

TenneT

TenneT heeft op 26 augustus 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- In algemene zin adviseren wij bevoegd gezagen om zoveel mogelijk aan te sluiten op de voorbeeldregels zoals deze zijn opgenomen in de Staalkaart. Op deze wijze wordt op uniforme wijze vormgegeven aan de optimale borging van onze assets onder de nieuwe Omgevingswet. In dat kader verwijzen wij specifiek naar de voorbeeldregels voor een hoogspanningsstation. Wij zien ook graag een beperkingengebied opgenomen waarbinnen omgevingsvergunningplichtige risicovolle activiteiten worden aangewezen in de nabijheid van het station.
- In de regels van artikel 11 wordt onder b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een zonnepark, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - zonnepark' genoemd. Dit zonnepark maakt geen onderdeel uit van het hoogspanningsstation en dient dus uit dit artikel te worden geplaatst. In onze beleving met een separate regeling.
- Doorgaans hanteren wij de volgende bouwbepalingen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter, behoudens bliksempieken, portalen en erf- en terreinafscheidingen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van camerabeveiligingsmasten bedraagt maximaal 7 meter;
d. de bouwhoogte van bliksempieken en portalen bedraagt maximaal 25 meter.

- Op de kaart is een gebiedsaanduiding opgenomen voor een gedeelte van een hoogspanningsverbinding (artikel 8). Wij verzoeken om de deze aanduiding bij de grens van het hoogspanningsstation te laten vervallen. Een aanduiding (dubbelbestemming) is namelijk opgenomen om ongewenste ontwikkelingen van derden te voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming op ons eigen hoogspanningsstation is overbodig en daarom niet wenselijk.
- Motivering Geluid verkeer en industrieterrein. In deze paragraaf wordt niet specifiek het aspect 'geluid' in relatie tot 110kV hoogspanningsstation Harculo benoemd. Zodra er duidelijkheid komt over een eventuele oplossingsrichting ten aanzien van het mitigeren van de overschrijding die zal ontstaan door

de ontwikkeling van een woonwijk ter plaatse, wordt aangenomen dat het geluidsaspect alsnog aan bod zal komen.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- Met het voorliggende omgevingsplan wordt een transformatie mogelijk gemaakt van de locatie van de voormalige electriciteitscentrale naar een plek voor wonen, natuur, cultuur en recreatie. Het overgrote deel van de locatie kent nu nog een bestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen.
- Vanuit het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van de goede ruimtelijke ordening) worden aan de locatie nieuwe bestemmingen (functies) toegekend, met daarbij passende planregels. De planregels zijn het resultaat van een integrale afweging, gebaseerd op de ter plaatse aan de orde zijnde eigen, specifieke omstandigheden. Maatwerk dus, waarbij de planregels tevens geintegreerd moeten worden binnen de opzet en structuur van het (nog nieuwe) omgevingsplan voor de gemeente. Dat maakt het toepassen van een staalkaart over één bepaald onderwerp niet opportuun. Uiteraard zijn bij het vormgeven van het plan en de planregels wel de belangen van het hoogspanningsstation in acht genomen en geborgd. Dit in lijn met de staalkaart.
- Met de transformatie van de locatie verandert de omgeving van het hoogspanningsstation. Van belang is dat het hoogspanningsstation met deze verandering niet onevenedig in haar functioneren wordt belemmerd. Dit belang is als onderdeel van de integrale afweging en binnen de context van de opzet en structuur van het Zwolse omgevingsplan in acht genomen. De geldende planologische rechten (bestemming bedrijf-nutsvoorzieningen) ter plekke van de gronden die niet getransformeerd worden, wat met name de percelen van TenneT betreft, worden omgezet naar een daarop gebaseerde functie nutsvoorzieningen - hoogspanningsstation. Met de planologische gebruiks- en bouwrechten die, binnen deze functie, in de planregels worden toegekend kunnen de bestaande activiteiten van het hoogspanningsstation gecontinueerd worden. De bouwregels bieden enige ruimte tot uitbreiding ten opzichte van de nu aanwezige bebouwing. Overige bouwwerken zijn toegestaan tot een hoogte van 25 meter, erf- en terreinafscheidingen, conform verzoek, tot een hoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 5 meter. De bestaande bebouwing past hierbinnen.
- Met de functie nutsvoorzieningen - hoogspanningsstation blijven de gronden beschikbaar voor deze aciviteit. Conform de Zwolse systematiek is het op deze gronden aanwezige zonnepark met een aanduiding binnen deze functie opgenomen. Na het verwijderen van het zonnepark behouden de gronden daarmee de (hoofd)functie.
- Bij de planvorming is onderkend dat het hoogspanningsstation belemmert kan worden door nieuwe milieugevoelige functies in de omgeving. Zoals al aangegeven, met de transformatie van de locatie als geheel wijzigen de omstandigheden voor het hoogspanningsstation. In plaats van elektriciteitscentrale worden er onder andere woningen gerealiseerd. Door de woningen alleen op ruime afstand toe te staan (o.a. 50 meter tot de woonbuurt In de Centrale) wordt belemmering van het hoogspanningsstation door de woningbouw voorkomen. Niet alleen wordt belemmering voorkomen door de afstand van de woningbouw. De direct aan het hoogspanningsstation liggende gronden krijgen functies. Deze functies laten geen activiteiten toe die belemmerend/beperkend zijn voor het functioneren van het hoogspanningsstation. Het betreft functies als Verkeer-Erftoegangsweg en Groen. Hiermee wordt onder andere geborgd dat het station onderhouden kan worden en bereikbaar blijft voor materiaal. Dit maakt dat er geen aanleiding is een apart beperkingengebied aan te wijzen. Binnen de opzet en structuur van het omgevingsplan wordt niet meer, zoals bij bestemmingsplannen, gewerkt met dubbelbestemmingen. Het deel van de gronden van het hoogspanningsstation waar de hoogspanningsverbindingen lopen worden gebruikt door beide functies. Wat inhoudt dat dit gebruik voor beide functies ook geregeld cq toegestaan moet worden. Dit gebeurt met de functies Hoogspanningsverbinding en Nutsvoorzieningen-Hoogspanningsstation.

Gasunie

De Gasunie heeft op 28 augustus 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Binnen het wijzigingsgebied ligt nog een hogedruk aardgastransportleiding. Deze zal in het eerste

kwartaal van 2026 verwijderd worden. Op basis van de door de gemeente aangegeven planning op hoofdlijnen wordt inwerkingtreding van het omgevingsplan verwacht in september 2026. Gelet hierop is er vanuit Gasunie verder geen noodzaak om te reageren op het voorontwerp.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- De opmerking is voor kennisgeving aangenomen. Er is geen aanleiding tot het opnemen van een planregel in het omgevingsplan voor de hogedruk aardgastransportleiding.

ProRail

ProRail heeft op 28 augustus 2025 een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De nieuwe woonwijk zal met name bereikt kunnen worden via twee overwegen, te weten: de IJsselcentraleweg en de Jan van Arkelweg. Het streven van het Ministerie en ProRail is om de veiligheid op overwegen te verhogen, het aantal risico's op overwegen verder naar beneden te brengen en voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen de onveiligheid op overwegen kan toenemen. De Beleidsagenda Spoorveiligheid 2020- 2025, bevat daarom verplichtingen voor initiatiefnemers van wijzigingen van (het gebruik van) een overweg. Hierin wordt onder andere gesteld dat er bij een wijziging van het gebruik van het spoor danwel van de weg een risicoanalyse opgesteld moet worden met daarin aangegeven hoe een eventuele risicotoename wordt beheerst en gecompenseerd. Een wijziging mag niet leiden tot een afname van de overwegveiligheid, daarnaast geldt vanuit het Strategisch Plan Verkeersveiligheid een verbeteropdracht.
- Mochten er werkzaamheden gaan plaatsvinden binnen het beperkingsgebied hoofdspoorweg dan wijst ProRail op de in de Omgevingswet c.a. vastgelegde beperkingengebieden voor hoofdspoorwegen. Binnen deze beperkingengebieden is voor te verrichten activiteiten op grond van artikel 5.1 lid 2 sub f onder 4 van de Omgevingswet een vergunning van- of melding aan ProRail vereist.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- Er is een risico analyse uitgevoerd, welke als bijlage is toegevoegd (Verkeersonderzoek Nieuw Harculo, DTV, 7 oktober 2025). De conclusie uit de analyse is dat er geen noemenswaardige opstopping en geen terugslag op het spoor ontstaat in de ochtend- en avondspits.
- Binnen genoemd beperkingengebied vinden geen vergunning- of meldingsplichtige activiteiten plaats.

Provincie Overijssel

De provincie heeft op 25 augustus en 12 september een advies uitgebracht, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De ontwikkeling van 526 woningen waarvan 26 in de Uitspanning en de andere 500 als uitbreiding zijn passend binnen de woningbouwambitie van Zwolle. Er wordt daarnaast gemotiveerd hoe de betaalbaarheid meegenomen is in de ontwikkeling (op basis van de 30-40-30).
- Wat betreft het toevoegen van kantoorruimte (maximaal 1.200 m2) is in de motivering aangegeven dat hiervoor ruimte is ter compensatie van transformaties op andere plekken in Zwolle. Hieruit maken wij op dat het niet om extra meters gaat.
- De provincie vraagt, gelet op stikstof-jurisprudentie over dit onderwerp, uitleg of bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van één ruimtelijke ontwikkeling of twee ruimtelijke ontwikkelingen in één plan. Voor Nieuw Harculo lijkt het zo te zijn dat de percelen in de nabijheid van waar de woningbouw gaat plaatsvinden worden gebruikt voor interne saldering. Uit het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de gronden waar de bemeste percelen zijn gelegen worden omgevormd ten behoeve van de natuur/KRW (NOP). Woningbouw valt niet onder deze ontwikkeling. Zoals waarschijnlijk bij de gemeente bekend zijn er recentelijk door de Raad van State uitspraken gedaan in het kader van mitigerende maatregelen en additionaliteitsvereiste. De bekendste is van 18 december 2024. Hoewel dit uitspraken zijn over projecten, is de strekking dat mitigerende maatregelen moeten worden getoetst aan het additionaliteitsvereiste. Volgt u/de gemeente de lijn dat bij plannen de inzet van

mitigerende maatregelen niet aan het additionaliteitsvereiste getoetst hoeft te worden? En zo ja, is het goed om te weten dat, gelet op het additionaliteitsvereiste, de vergunningverlening voor Natura 2000-activiteiten waarin gebruik wordt gemaakt van mitigerende maatregelen is opschort door GS.

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
- Het klopt dat de kantoorruimte in het omgevingsplan geen extra m2 betreft. In het gemeentelijk (concept) omgevingsprogramma kantoren is in de programmering ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen op speciale plekken buiten de formele kantoorlocaties (waaronder ook Harculo). De programmatische ruimte is puur vervangingsvraag en dus geen uitbreidingsvraag.
- De 18-december uitspraken gaan over de Natura 2000-projecttoets (natuurvergunningenspoor), waarvoor de provincie inderdaad bevoegd gezag is. Er is echter een verschil tussen de Natura 2000-plantoets (die de raad doorloopt voor het omgevingsplan) en de Natura 2000-projecttoets voor natuurvergunningen. De Natura 2000-plantoets ziet op plannen waarmee een planologisch toekomstig kader wordt geschept. De Natura 2000-projecttoets ziet op het verlenen van een natuurvergunning waarmee een concreet project als zodanig wordt toegestaan. Voor de plantoets moet om die reden de referentiesituatie gelet op vaste rechtspraak ook anders worden vastgesteld.
- Of de 18 december-uitspraken ook betrekking hebben op de plantoets, is thans nog niet duidelijk. Er is nog geen uitspraak verschenen na 18 december 2024 tot op heden, waarin die vraag wordt beantwoord. Die zaken worden door de Afdeling vooralsnog aangehouden, omdat ze er nog niet uit zijn of interne salderingsmaatregelen ook in de plantoets gelet op de (afwijkende) referentiesituatie als een mitigerende maatregel moeten worden beschouwd.
- Gelet op die onzekerheid is evenwel, in het stikstofonderzoek (Langelaar milieuadvies) zekerheidshalve er van uit gegaan dat deze uitspraken ook gevolgen hebben voor de Natura 2000-plantoets. Reden waarom zekerheidshalve de beëindiging van bemesting van de agrarische percelen als mitigerende maatregel is beschouwd. Het stikstofonderzoek betreft dan ook (tezamen met de uitvoerige rapportage van Kleijberg Ecologie) de passende beoordeling die ten grondslag kan worden gelegd aan het (ontwerp-)omgevingsplan.
- Nu zekerheidshalve de beëindiging van de bemesting als mitigerende maatregel is beschouwd, wordt de facto overigens invulling gegeven aan de opmerking dat volgens de provincie mogelijk sprake is van twee ruimtelijke ontwikkelingen en daarom de beëindiging van de bemesting mogelijk ook een mitigerende maatregel is. De beëindiging wordt immers nu zekerheidshalve ook aangemerkt als mitigerende maatregel. Zie meer uitgebreid paragraaf 1.3 van het gewijzigde stikstofrapport.
- Ter zijde, in paragraaf 1.3 is volledigheidshalve ook nader gemotiveerd waarom sprake is van een interne salderingsmaatregel. De natuurontwikkeling vindt immers plaats niet alleen op de agrarische gronden, maar loopt door en voorziet in de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de woningbouwontwikkeling nieuw Harculo. Zij is ook onlosmakelijk verbonden en hangt nauw samen met de realisatie van de woningbouw. De onlosmakelijke verbondenheid vloeit ook voort uit het feit dat er één gebiedsvisie is vastgesteld voor de natuur- en woningbouwontwikkeling en de gemeenteraad bij de vaststelling van de gebiedsvisie ook als voorwaarde (randvoorwaardelijk) heeft gesteld dat er een onlosmakelijk met de woningbouw verbonden natuurontwikkelingsplan wordt opgesteld dat geïntegreerd moet worden in het ruimtelijke ontwikkelingsplan (omgevingsplan). Zonder deze woningbouw zal deze landschappelijke en natuurlijke inpassing niet worden aangelegd en zal het agrarisch gebruik ook continueren. In zoverre wijkt het ook af van de casusposities waarin de Afdeling oordeelt dat een bestemmingsplan voorziet in twee afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen. Maar, als gezegd, nu zekerheidshalve de beëindiging van de bemesting als mitigerende maatregel is beschouwd, is deze opmerking niet meer relevant.
- In de reactie van de provincie wordt nog gewezen op het additionaliteitsvereiste. Een salderingsmaatregel mag alleen worden betrokken als mitigerende maatregel in een passende beoordeling, als aannemelijk wordt gemaakt dat de salderingsmaatregel niet geschikt óf niet nodig is om als passende- of instandhoudingsmaatregel voor natuur te dienen. Het moet dus gaan om aanvullende maatregelen; de maatregel moet additioneel zijn. Die toets moet per Natura 2000-gebied worden doorlopen. Omdat de beëindiging van de bemesting zekerheidshalve als mitigerende maatregel is beschouwd, is in paragraaf 6 t/m 6.3 van het aangepaste stikstofonderzoek per Natura 2000-gebied een uitgebreide toetsing opgenomen aan het additionaliteitsvereiste. Die onderbouwing is mede

opgesteld door de ecoloog Reinoud Kleijberg van Kleijberg Ecologie en waarin (ook) de rechtspraak is betrokken. Geconcludeerd wordt dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat aan de inzet van de salderingsmaatregel als mitigerende maatregel.
- De provincie hecht er tot slot aan om in algemene zin op te merken dat het additionaliteitsvereiste voor de provincie thans wel reden is om natuurvergunningverlening in Overijssel (voorlopig) op te schorten. Daargelaten dat in deze casus het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat aan de inzet van de salderingsmaatregel als mitigerende maatregel, is relevant dat voor de vaststelling van het omgevingsplan (voor wat betreft natuurvergunningverlening) er geen uitvoerbaarheidstoets geldt. Dat volgt uit vaste rechtspraak en heeft te maken met de separate Natura 2000-plantoets die de raad al doorloopt voor de wijziging van het omgevingsplan. Zie bijv. r.o. 5.2 uit AbRS 30 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2318 (LP Moerdijk), waarin wordt overwogen: "(…) Omdat voor Natura 2000-gebieden wel is voorzien in een afzonderlijk toetsingskader voor plannen hoeft bij plannen niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een mogelijk vereiste natuurvergunning (vergelijk ABRvS 11 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1185 en ABRvS 31 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2371)."
- De vraag of een natuurvergunning op dit moment kan worden verleend is in zoverre niet relevant voor de vaststelling van het plan (laat staan de ter inzage legging van het ontwerp van dat plan).

Hoofdstuk 5 Beleidsdoelen

Het wijzigingsbesluit zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering op het wijzigingsbesluit.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (regel)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. *De Omgevingsagenda*

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

2. *De NOVI-gebieden*

   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Rijk en Regio hebben in 2019 afgesproken om gezamenlijk een verstedelijkingsstrategie op te stellen voor Regio Zwolle. In het kader van het programma NOVEX zijn in juli 2022 de verstedelijkingsstrategie en het NOVI-gebied samen gevoegd tot het NOVEX-gebied Regio Zwolle. Centrale opgave van dit NOVEX-gebied is het klimaat-adaptief accommoderen van de stedelijke en economische groei van de regio, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid

Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

<u>Toetsing en conclusie</u>

Met dit wijzigingsbesluit wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. De voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de NOVI. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

In het wijzigingsgebied was voorheen de energiecentrale IJsselcentrale aanwezig. Besloten is de centrale te slopen en het terrein te herontwikkelen. De daarvoor opgestelde gebiedsvisie, het Ruimtelijk Ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan scheppen de kaders voor herontwikkeling van het gebied van de voormalige IJsselcentrale naar een groene suburbane woonwijk, met ruimte voor circa 500 woningen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de prioriteiten 'ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie' en 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Daarbij wordt ook invulling gegeven aan de afwegingsprincipes uit de NOVI: de diverse doelen (vergroten van de woningvoorraad, maar tegelijkertijd verduurzamen en vergroenen) worden immers gecombineerd en het gebied krijgt een eigen identiteit.

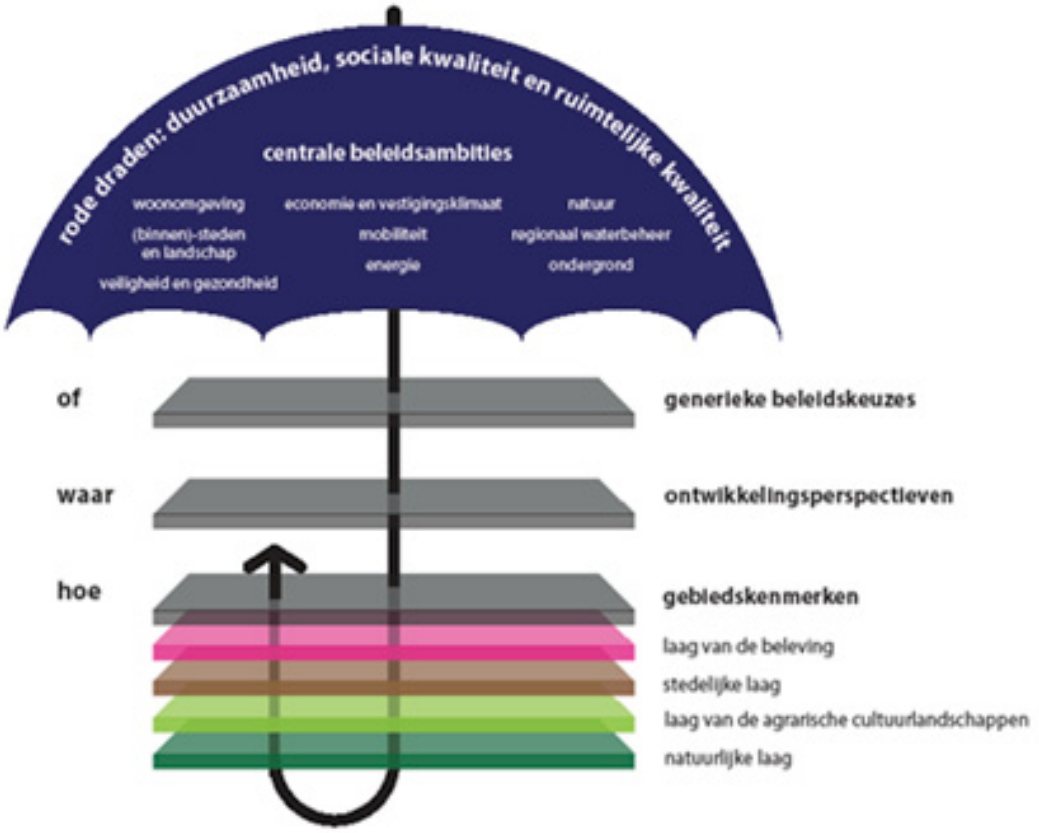
5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

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

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij

de identiteit van de plek.

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, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

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

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

Er is een ontwerp van de Omgevingsvisie Overijssel 'Overijssel voor en met elkaar', welke de geldende visie te zijner tijd gaat vervangen. Samengevat geeft de visie aan dat we onze inwoners en ondernemers een aantrekkelijke, prettige, gezonde en veilige woon-, werk- en leefomgeving willen bieden. Zodat dit bijdraagt aan hun brede welvaart. In deze leefomgeving willen we ruimte bieden voor de belangrijke opgaven op het gebied van klimaat en energie, verstedelijking, mobiliteit, landbouw en natuur. We zetten hierbij in op zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd willen we oog houden voor het bestaande, dat wat er al is, dat wat ons bindt.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

In de stadsrand van Zwolle vindt in de omgeving van de voormalige IJsselcentrale een integrale gebiedsontwikkeling plaats. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de groeiambitie van Zwolle met woon-, werk- en cultuurfuncties in een groenstedelijke, biodiverse, klimaatadaptieve en gezonde omgeving. Dit in samenhang met een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor natuur en ecologie. Onder andere ter plaatse van het binnen het wijzigingsgebied gelegen Natura 2000 gebied. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving. En geeft geen strijdigheden ten opzichte van reserveringsgebieden en dergelijke.

Ontwikkelingsperspectieven

Het wijzigingsgebied ligt in zowel het Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap als het Ontwikkelingsperspectief voor de stads- en dorpsranden. Laatstgenoemde is het meest relevant. Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

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. Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen.

Nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Met het voorliggende plan wordt op een locatie in de stadsrand, met een grotendeels stedelijke bestemming (voor een elektriciteitscentrale), een nieuwe omgeving gecreëerd met plek voor wonen, cultuur en ontspanning, natuur en recreatie. Met de gebiedsvisie en de ruimtelijke en natuur ontwikkelplannen is een plan vormgegeven dat de locatie een forse kwaliteitsimpuls geeft, afgestemd op de plek, waar de stedelijke omgeving overgaat in de groene omgeving. Waarbij natuur, water, en energie integraal zijn meegenomen. En de recreatieve waarde van de stadsrandzone aanzienlijk wordt versterkt. Met het voorliggende plan wordt kwalitatief hoogwaardige verbinding gelegd tussen de stedelijke en groene omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

Het wijzigingsgebied maakt deel uit van Rivierengebied, Oeverwallen en Komgronden. Het terrein van de voormalige IJsselcentrale, de schakeltuin en het naastgelegen groen is aangewezen als komgronden. De buitendijkse gronden en de zuidelijke insteekhaven als rivierengebied-rivier en uiterwaarden. En de noordelijke insteekhaven als oeverwallen.

Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling te benutten. De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden.

De rivieren, uiterwaarden, rivierdalen en directe omgeving van insnijdende rivieren krijgen een

beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van een robuust watersysteem, de waterkwaliteit, ruimte voor water en de natuurkwaliteit. Als ontwikkelingen plaats vinden in het winterbed, dan dragen deze bij aan vergroting van de ruimte voor de rivier, de rivier-dynamiek, hermeandering en/of vasthouden van water en aan het versterken van een open en afwisselend dynamisch landschap van geulen of meanders, open vlaktes en zachthoutooibos.

Voorliggend wijzigingsbesluit voldoet hieraan. Kansen voor natuurontwikkeling worden benut, zowel binnen- als buitendijks. Het gebied buitendijks krijgt een natuurfunctie en waar nodig worden, afgestemd op de waterschapsverordening van het waterschap, passende regels opgenomen.

Stedelijke laag

Het wijzigingsgebied maakt deel uit van:

- het informele trage netwerk,
- ter plaatse van de uiterwaard, van verspreide bebouwing
- ter plaatse van de IJssel, van kanalen en vaarten.

Ambitie bij eerstgenoemde is een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Informele routes en routenetwerken worden in beeld gebracht en krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de continuïteit van route. Discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaarroutes worden voorkomen. Voorliggend wijzigingsbesluit voldoet hieraan. Het recreatieve netwerk wordt met de nieuwe inrichting versterkt. De provinciaal aangewezen fiets- en wandelstructuren (Beekmanpad en IJsselcentraleweg) binnen het wijzigingsgebied worden met een passende functie opgenomen.

Verspreide bebouwing ziet vooral op agrarische erven en is dan ook niet relevant bij voorliggend plan. Het plan draagt overigens wel bij aan het allesomvattende doel tot behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De IJssel grenst direct aan het wijzigingsgebied. Kanalen en vaarten ziet vooral op de transportfunctie en het bijdragen aan watererfgoed als identiteitsdrager en herstel van continuïteit, ook van de begeleidende landschappelijke structuren. Voorliggend plan wijzigt de functie van de IJssel niet. Met de transformatie van de uiterwaard van agrarisch naar natuur wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de beleving

Het wijzigingsbesluit maakt deel uit van stads- en dorpsrandgebieden, recreatieve routes en vaarwegen en bakens in de tijd (waaronder verdedigingslinies).

Ambitie bij eerstgenoemde is om ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Draag bij aan een aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Zoals onder 'Ontwikkelingsperspectieven' al beschreven geeft het voorliggende plan invulling aan deze ambitie.

Recreatieve routes en vaarwegen zet in op behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen dorp en land, gekoppeld aan ontwikkelingen. Bakens in de tijd zet onder andere in op behoud van monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis. Voorliggend plan geeft hier één op één uitvoering aan. Met de hotspot De Uitspanning krijgen de cultuurhistorische waardevolle gebouwen nieuwe functies, die mede gerelateerd zijn aan de langslopende recreatieve routes.

Een smalle strook dwars door het wijzigingsgebied is aangewezen als stads- en dorpsfronten. Streven is stads- en dorpsfronten te benutten om de stad-land overgangen kracht bij te zetten. Inventariseer de cultuurhistorische en architectonische waarden en geef de gewenste ontwikkelingsrichting aan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het wijzigingsgebied maakt deel uit van Rivierengebied, Oeverwallen en Komgronden. Norm is dat het winterbed een beschermende bestemmingsregeling krijgt, gericht op doorstroming van de rivier en instandhouding en versterking van natuur- en agrarische cultuurwaarden. In het winterbed zijn geen, danwel plaatselijk zeer beperkte, aangepaste bebouwingsmogelijkheden. Handhaven van dijk en wielen als scherpe grens tussen het domein van de rivier en de omliggende gebieden als monumentaal ruimtelijk element. Als ontwikkelingen plaats vinden in het winterbed, dan dragen deze bij aan een dynamisch landschap van hoofdgeul en nevengeulen en aan recreatieve toegankelijkheid.

Voorliggend wijzigingsbesluit voldoet hieraan. Kansen voor natuurontwikkeling worden benut, zowel binnen- als buitendijks. Het gebied buitendijks krijgt een natuurfunctie en waar nodig worden, afgestemd op de waterschapsverordening van het waterschap, passende regels opgenomen.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (vastgesteld 8 november 2023). 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.

Bij het stellen van regels die zich richten op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is volgens de geest van de Omgevingswet in principe afgezien van rechtstreeks werkende regels. In hoofdstuk 4 van de verordening zijn de instructies voor omgevingsplannen opgenomen. Deze op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Meer algemeen kan gesteld worden dat voorliggend plan voorziet in woningbouw en voorzieningen voor cultuur en ontspanning op het terrein van de voormalige IJsselcentrale, waarvoor momenteel al een bestemming geldt die een stedelijke functie toelaat. Dit op een plek welke direct aan de stad ligt. Het woonprogramma past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de groeiambitie van Zwolle met woon-, werk- en cultuurfuncties in een groenstedelijke, biodiverse, klimaatadaptieve en gezonde omgeving. Het voldoet daarmee aan de regels omtrent het principe van concentratie, een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. En het draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Het wijzigingsgebied of delen daarvan bevat nog overige in de omgevingsverordening aangewezen aanduidingen, zoals glastuinbouw niet toegestaan, verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen en nieuwe recreatiewoningen. Deze aanwijzingen hebben gelet op de betekenis hiervan geen directe gevolgen voor het voorliggende plan. Dit plan voorziet bijvoorbeeld niet in glastuinbouw of recreatiewoningen.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle zet in op een ontwikkeling van stad en buitengebied waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente. Het geeft, samen met de gebiedsvisies, de opgaven en ambities voor de toekomst.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

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

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

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

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

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



het 'Huis van Zwolle'

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk en veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. 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. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

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

We onderscheiden bij het werken aan onze stad zones. Karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

- De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans
- De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee
- 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. Dit is de StadsRand.

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

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.
Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in het met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Het wijzigingsgebied maakt volgens de visiekaart deel uit van de Strategische ontwikkelzone StadsRand en is aangewezen als Ontwikkellocatie kansrijk.

De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het grootste deel van het wijzigingsgebied deel uit van het gebiedsprofiel Werklocatie Harculo transitie, passend voor ontwikkeling naar nieuw woongebied in combinatie met recreatie. De uiterwaarden en insteekhavens hebben het gebiedsprofiel Natuurlandschap. In dit deel van speelt de natuur een hoofdrol. Het beschermen van natuurwaarden en bevorderen van de biodiversiteit heeft hier de grootste prioriteit.

De StadsRand markeert de overgang van landschap naar stad. Het uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkeling hier maximaal 25 meter hoog mag zijn. Zo ontstaat een geleidelijke opbouw in de stad. In de architectuur wordt relatie gezocht met de aanwezige landschappelijke context.

De omgevingsvisie geeft verder een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle

vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het wijzigingsgebied kent de volgende raamwerken:

- Natuur – Natuurnetwerk Nederland, Natuur – Natura 2000 gebied, Natuur – Zeer waardevol, ter plekke van de uiterwaarden, de insteekhavens en de aanliggende gronden.
- Landschap – Zeer waardevol landschap, ter plaatse van het gehele wijzigingsgebied met uitzondering van de schakeltuin en het terrein van de voormalige IJsselcentrale.
- Stedelijke groenstructuur – Hoofdgroenstructuur, in de Schakeltuin en in het gebied oostelijk van de Schakeltuin en de dijkstructuur langs de insteekhavens en IJssel.
- Cultuurhistorie – Waardevol.
- Klimaat en watersysteem – Buitendijks gebied, ter plekke van de uiterwaarden, de insteekhavens en de aanliggende gronden.
- Klimaat en watersysteem – Waterkering landelijk primair.
- Klimaat en watersysteem – Robuuste blauwe structuur, ter plaatse van de strook tussen IJsselcentraleweg en spoorweg.
- Gezondheid – Geluidscontour bedrijventerrein en Geluidscontour spoor (gedeeltelijk),
- Aandachtsgebieden spoor en IJssel (gifwolk en explosie).
- Mobiliteit – Recreatieve route, ter plaatse van het Beekmanpad, Harculosepad, IJsselcentraleweg en delen van de dijk.
- Energie – Bestaand zonneveld.
- Energie – Zonneenergie uitgesloten gebied.
- Energie – Maatwerk.
- Ondergrond – Boringsvrije zone gemeente Zwolle tot max 90 m
- Ondergrond – Hogedruk aardgasleiding, ter plaatse van betreffende leiding.

De gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo past binnen de kaders van de omgevingsvisie. Het wijzigingsgebied maakt deel uit van de schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. Dit is de StadsRand. Harculo ligt hierbinnen en is aangewezen als kansrijke ontwikkellocatie. De plek van de voormalige energiecentrale biedt veel kansen als nieuw woongebied, in combinatie met recreatie. De ontwikkeling is zorgvuldig vormgegeven, met oog voor onder andere de ontsluiting en de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied. De beoogde gebiedsontwikkeling is vastgelegd in de Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving en verder vormgegeven in het Ruimtelijk ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo, welke de basis hebben gevormd voor dit wijzigingsbesluit. Hoofdstuk 6 tot en met 9 geeft een verdieping op thema's uit de omgevingsvisie.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving

De raad heeft op 6 juli 2021 de gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving vastgesteld. Met deze visie zijn de kansen en ambities voor deze bijzondere plek vastgelegd en op hoofdlijnen de ruimtelijke en programmatische kaders bepaald voor de toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsvisie schetst een samenhangend en integraal beeld voor de ontwikkeling van het gebied en de relaties die we willen maken met de omgeving. Het geeft ambities mee ten aanzien van landschap en natuur, cultuurhistorie, recreatie en economie, wonen, mobiliteit en toegankelijkheid, energie en duurzaamheid en schetst op hoofdlijnen de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur en de daarvoor benodigde uitvoeringsstrategie. De visie biedt een stevig raamwerk om het gebied in overzichtelijke stappen te herontwikkelen, om daarmee de samenhang binnen het gebied en de omgeving te borgen en te voorkomen dat er barrières worden opgeworpen voor de toekomst.



De ambities en opgaves uit de gebiedsvisie kunnen worden uiteengezet in onderstaande zeven thema's.

1. *Landschap en natuur*

De huidig aanwezige natuurwaarden van het gebied zijn geanalyseerd. Aan de hand van deze analyse is een duidelijk plan opgesteld om de natuurwaarden in en buiten de dijken te versterken. Hier komen verschillende elementen uit naar voren zoals het versterken van de biodiversiteit, hoe een nieuwe groene stadsbuurt ontwikkeld wordt binnen de dijken en hoe deze wijk zoveel als mogelijk natuur inclusief gerealiseerd en later beleefd kan worden.

2. *Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie krijgt zijn weerklank in Nieuw Harculo. De centrale, haar bijzondere doelmatige opzet en de aansluiting van het landschap zijn middels verschillende onderdelen teruggebracht in het plan. Dit door directe verwijzingen naar de centrale, zoals de relikwieën die nog in de Uitspanning staan, landschapselementen en door de bijzonder gebouwen te handhaven en een nieuwe functie te geven. Tegelijk wordt op de historische positie van de centrale gezocht naar een stedenbouwkundige opzet en architectuur invulling als sterke referentie naar de doelmatige opzet van de centrale en het landschapsplan van Hein Otto.

3. *Recreatie en economie*

In Nieuw Harculo is zowel ruimte gemaakt voor kleinschalig werken als voor leisure, horeca, kunst, cultuur, sport en spel als voor het genieten van de natuur in de fraaie omgeving waarin de wijk ligt. In de Uitspanning wordt met BOEi en RAW gewerkt aan een spannend programma met een reikwijdte voor Zwolle, waarin de gewenste functies hun plek krijgen en verbinding wordt gelegd met de nieuwe wijk. Op verschillende schaalniveaus worden plekken ontwikkeld voor sport, spel en leisure voor iedere leeftijd. Inzet is meer wandelpaden in en rondom de Energietuin te maken en goede wandelpaden met verblijfsplekken te maken op de dijken. Verder worden op diverse kleinere plekken het water in de havens bereikbaar gemaakt en worden wandel en fietsroutes in en rondom het gebied versterkt.

4. *Wonen*

Nieuw Harculo bestaat uit circa 500 woningen, waarvan circa 70% uit grondgebonden woningen en circa 30% uit gestapelde woningen bestaat. Nieuw Harculo is ontworpen als een gemêleerde woonwijk met een diversiteit aan woonmogelijkheden met ruimte voor verschillende wensen en manieren om te wonen.

5. *Mobiliteit en toegankelijkheid*

Nieuw Harculo ligt aan de rand van Zwolle waardoor er extra aandacht is besteed aan de mobiliteit en de connectie met stad en buitengebied. De wijk is volgens het STOMP principe ontworpen. Bij de verdere vormgeving van de infrastructuur wordt het kruispunt IJsselcentraleweg – Commissarislaan samen met de gemeente herontworpen en in samenspraak met de omwonenden van het Harculosepad worden verschillende opties bekeken om sluipverkeer tegen te gaan.

6. *Energie*

Energie zit in het DNA van de locatie. Dit heeft ook zijn uitwerking op Nieuw Harculo. Middels de laatste techniek en uitvoering wordt gekeken om een energie leverende wijk te ontwikkelen. Hiervoor worden onder andere zonnepanelen, bodemwarmte en PVT ingezet.

7. *Duurzaamheid*

Water, natuur en duurzaamheid spelen een grote rol in Nieuw Harculo. Door op specifieke plekken ophoging van het terrein, het toepassen van o.a. innovatieve methodes als, groene daken, blauwe daken, wadi's en IT riolering wordt een klimaatadaptieve wijk ontwikkeld die gebruik maakt van de locatie en waar de natuur kan opbloeien. Binnen de wijk wordt gekeken om hittestress te minimaliseren door veel bomen en groene plekken te creëren waar ook ruimte is voor biodiversiteit die goed samengaan met het Natura 2000-gebied.

Toetsing aan gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving

Het plan voor Nieuw Harculo is aan de hand van de gebiedsvisie vormgegeven. Het resultaat van dat planvormingstraject is vastgelegd in het Ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) en Natuurontwikkelplan (NOP) Nieuw Harculo, welke op 6 mei 2025 zijn vastgesteld door de raad.



Het ROP en NOP zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen samen de integrale uitwerking van de gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het voormalige gebied van de IJsselcentrale. In het ROP en het NOP zijn de ambities en opgaven uit de gebiedsvisie uitgewerkt en geborgd. Het ROP vormt feitelijk het stedenbouwkundige ruimtelijk raamwerk voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo. Het NOP is het landschappelijk raamwerk, met als doel de aanwezige natuurwaarden in en rondom het wijzigingsgebied van Nieuw Harculo te behouden en te versterken.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vergt een integrale benadering van de ruimtelijke- en natuurontwikkeling. Dit onder meer vanwege de unieke locatie van het plangebied aan de IJssel, grenzend aan en deels gelegen in het Natura 2000-gebied Rijntakken. In deze integrale benadering zijn de ruimtelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling met elkaar in evenwicht. Er is gestreefd naar een wisselwerking tussen stedenbouw en natuur, waarbij beide onderdelen elkaar kunnen versterken. Door de integrale beschouwing van de ruimtelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling kunnen onder meer overlappende biotopen tussen de natuur in bijvoorbeeld de uiterwaard en de woonwijk worden gerealiseerd met als doel dat stedenbouw en natuur elkaar versterken.

ROP en NOP samen vormen de basis voor deze wijziging van het omgevingsplan. De planopzet zoals beschreven in hoofdstuk 3 komt voort uit beide plannen. En de hoofdstukken 6 tot en met 9 sluiten daar op aan.

Vanuit de participatie en de verdere uitwerking zijn in het ROP en NOP enkele specifieke aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de gebiedsvisie. Zo is het Klimaatpark tegen de Uitspanning aangelegd zodat de bestaande gebouwen van de Uitspanning beter tot hun recht komen, de funderingsresten in het park komen te liggen en het park mooi aansluit op de Uitspanning en zodoende voor bezoekers goed te bereiken is. De culturele betekenis van de Uitspanning wordt zo verbonden met de recreatie en kwaliteiten van de wijk.

Een tweede aanpassing is het niet toegankelijk maken van de uiterwaarden en het Natura 2000-gebied. De uiterwaarden en de steigers zijn niet meer publiek toegankelijk en worden onderdeel van de natuurontwikkeling met op de zuidelijke steiger mogelijk in combinatie met een beperkt cultureel programma. Het struinpad en de recreatie in de uiterwaarden zijn vervangen een broedplaats op de losgekoppelde steigers en meer natuur met ruimte voor zeldzame vogels. Door paden binnen en op de dijken te verbeteren is het mogelijk om van de kwaliteiten van de natuur en het weidse IJssellandschap te genieten zonder deze te verstoren. Deze weidsheid en openheid wordt versterkt door de appartementen en de hoogte accenten niet langs de dijken aan de IJssel te positioneren maar in het midden van het gebied te positioneren. Verder is ervoor gekozen om aanvullend parkeren toe te voegen bij de Uitspanning om kleinschalige evenementen en incidentele drukke parkeermomenten op te vangen.

Op verzoek van omwonenden is besloten geen fietspad door te trekken over de IJsseldijk naar het zuiden. Wat blijft is een dijk die openbaar wordt (voor voetgangers), deels openbaar toegankelijke oevers van de havens, de Uitspanning en verbeterde recreatie en wandelmogelijkheden achter de dijk en rondom de kolk. De voortzetting van het pad rond de kolk is echter pas mogelijk wanneer TenneT uit het plangebied verdwijnt. Rondom de kolk is het bovendien ecologisch gezien van belang de kwaliteit van het groen en de waardevolle bomen te behouden.

Middels de laatste techniek en uitvoering wordt gekeken om een energie positieve wijk te ontwikkelen. Niet direct een wijk die energie en warmte levert aan Zwolle zuid, dat is niet haalbaar, maar die wel meer energie opwekt dan gebruikt.

Verder is binnen het woningbouwprogramma de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen beperkt gewijzigd en is geconcludeerd dat realisatie van een wijk die energie en warmte levert aan Zwolle zuid niet haalbaar is.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt, rekening houdende met de gebiedsvisie en in lijn met het Ruimtelijk ontwikkelplan en het Natuurontwikkelplan, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen.

Hoofdstuk 6 Verdieping Functies

In hoofdstuk 3 van deze motivering is het wijzigingsbesluit, op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met hetgeen wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 het wijzigingsbesluit getoetst aan de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.

In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op voor dit wijzigingsbesluit relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere beoordeling en/of onderbouwing van het wijzigingsbesluit op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving.

Hoofdstuk 6 richt zich op de wezenlijke functies binnen het wijzigingsgebied. Vanuit het integraal vormgegeven plan worden functies aan locaties gegeven, gericht op het gebruik van die gronden. In de hoofdstukken 7 tot en met 9 wordt aan de hand van thema's de evenwichtige toedeling van functies aan locaties verder uitgewerkt en geborgd. Deze verdieping kan aanleiding geven in het geldende omgevingsplan regels aan te passen en/of toe te voegen. Waar dat het geval is wordt dit aangegeven.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij wonen gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl geeft aan dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Paragraaf 5.1.7a van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, regels kan bevatten over de te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij wonen gaat het om instructieregels over de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en woningbouw.

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw

kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.5.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Afwijken kan onder de in de verordening genoemde voorwaarden.

Gemeente

De *Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017* is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

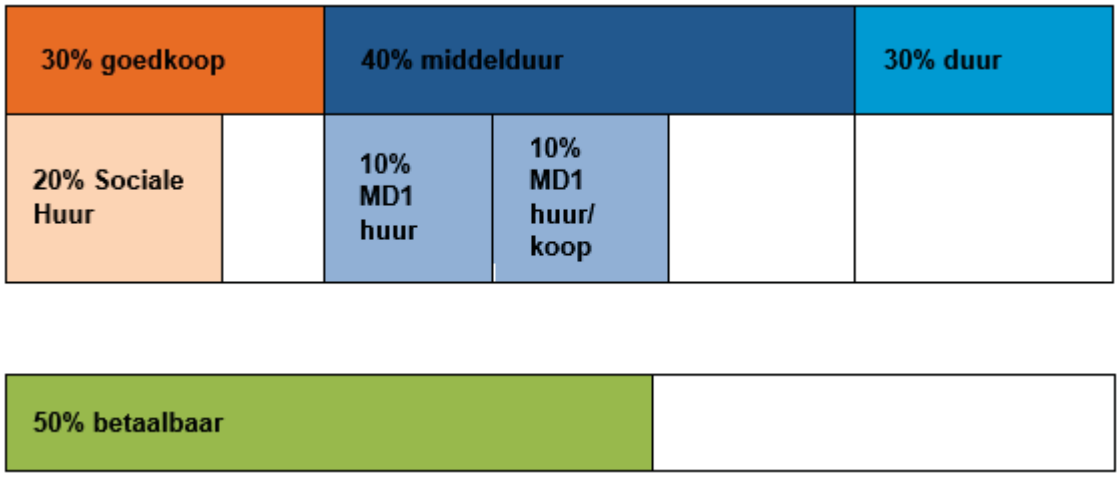
Tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. In ons woonbeleid zetten we daarom sterker in op een doelgroepen benadering.

Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen. Grotendeels komen de woningen terecht in de gebiedsontwikkelingen Stadshagen en Harculo maar ook kleinschalig op diverse plekken in de bestaande stad en in de kernen bij Wijthmen en Windesheim.

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de *Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024* vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; “de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar”.

We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis. De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening Middenhuurwoningen. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. Tussen de 5 en 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg.



De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, data gedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met de Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022, welke op 13 juni 2022 door de raad is vastgesteld.

6.1.2 Beoordeling

Woonprogramma

Het woonprogramma is op basis van de vastgestelde uitgangspunten in de gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een groene suburbane woonwijk met maximaal 500 nieuwbouwwoningen en 26 woningen binnen De Uitspanning. Conform de Zwolse standaard wordt 50 procent betaalbaar gerealiseerd. Dit betekent 30 procent sociaal en 20 procent middelduur 1 (MD1). Dit wordt aangevuld met 20 procent middelduur 2 (MD2) woningen en 30 procent vrijesector. Binnen de Uitspanning worden 26 woningen gerealiseerd.

Voor realisatie van de sociale huurwoningen zijn de 'Uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle' van toepassing. Voor de realisatie van middeldure huurwoningen wordt de 'Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022' gevolgd, naast de landelijke wetgeving. De woningen bestaan uit circa 60% grondgebonden, maximaal 25% appartementen en minimaal 15% bijzondere woonvormen.

Van het goedkope segment wordt minimaal tweederde als huur gerealiseerd door toegelaten instellingen als bedoeld in de Woningwet en van het MD1 segment is minimaal de helft een huurwoning. Binnen het gebied wordt door de grote verscheidenheid aan woonvormen en woontypen ruimte geboden aan een breed scala van bewoners. Door nauw samen te werken met partijen zoals een woningcorporatie, is het mogelijk om ook in de betaalbare sector voor veel mensen een bijzondere en passende woning te realiseren. Hierin wordt tevens gekeken naar maatschappelijke doelgroepen, ruimte voor levensloopbestendige woningen en woningen die ook kwalitatief uitgerust kunnen worden voor thuiszorg. Dit betreft woningen zowel voor senioren als voor mensen die al een lichte zorgvraag hebben waar de toegankelijkheid goed voor geregeld moet zijn, waar meer ruimte is voor benodigde voorzieningen zoals een grotere berging, bredere toilet, badkamer en bredere verkeerswegen en waar slapen op dezelfde verdieping van belang is. De locatie is door haar ligging ten opzichte van voorzieningen minder geschikt voor zwaardere zorg en of ouderenwoningen.

Woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Het RWP West-Overijssel is in het voorjaar van 2021 geactualiseerd. Hierin zijn tussen de gemeenten in West-Overijssel en de provincie ambities uitgesproken over de woningmarkt in (West) Overijssel. Daarbij is onder andere gesproken over het toevoegen van 60.000 woningen in geheel Overijssel, het versnellen van de woningproductie, het voorsorteren op een veranderende woningvraag en het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt en doorstroming. Voor Zwolle wordt in het RWP gesproken over een totale plancapaciteit van 12.700 woningen tot 2030. De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningprogramma. Daar heeft de gemeente Zwolle invulling aan gegeven.

Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5.500 - 6.000 woningen en 4.000 na 2027. Deze raming is in de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' overgenomen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie.

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is daarom rekening gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel de Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. De woonagenda is voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave opgevolgd door de regionale Woondeal voor West-Overijssel met nieuwe afspraken over de aantallen te realiseren woningen in Zwolle. In de woondeal van december 2022 was de opgave voor Zwolle 12.000 woningen tot 2030 in sleutelprojecten. Deze woondeal is in april 2025 herijkt (geactualiseerd) met een opgave van 9.000 woningen voor Zwolle in sleutelprojecten tot 2030. Naast de aantallen staan in de woondeal ook uitgangspunten over het aandeel betaalbare woningen, de opgave vanuit wonen en zorg en toekomstgericht bouwen (duurzaamheid). De woonagenda zal eind 2025, begin 2026 worden opgevolgd door een provinciaal volkshuisvestingsprogramma. De regionale woondeals zullen hier onderdeel van uitmaken.

Al vanaf de woonagenda's werkt Overijssel met de zogenoemde sleutelprojecten. Dit zijn projecten met een significante impact op de betreffende stad, zijn onderdeel van de verstedelijkingsstrategie en dragen bij aan de ambities van uit de woonagenda. Voor Zwolle zijn de volgende sleutelprojecten benoemd in de Woondeal: Spoorzone, Stadshart, Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, Zwartewaterallee/zone, Oosterenk, Stadshagen en 'Stedelijke verdichting'.

De Woondeal is een belangrijk instrument in de afspraken die gemeenten met de provincie maken over de bijdrage aan de woningbouwopgave in de periode tot en met 2030 en in de Woondeal 2025 met een doorkijk van 2031-2034. De Woondeal vormt tevens de basis voor de afspraken met het Rijk. Zwolle heeft aangegeven in de periode tot en met 2030 9.000 woningen te willen realiseren en in de vier jaar erna nog 3.000.

In het regionale woonbeleid zijn een groot aantal sleutelprojecten opgenomen. Eén van deze sleutelprojecten betreft 'Stedelijke verdichting'. Onderhavige herontwikkeling valt onder het sleutelproject Stedelijke verdichting.

Gelet op voorgaande levert de voorgenomen ontwikkeling van circa 500 woningen op het voormalige terrein van de IJsselcentrale en 26 woningen ter plaatse van De Uitspanning een forse bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

De locatie van de voormalige IJsselcentrale, gelegen in de stadsrand, biedt veel kansen als nieuw woongebied, aldus de omgevingsvisie. Binnen het woongebied wordt door de grote verscheidenheid aan woonvormen en woontypen ruimte geboden aan een breed scala aan bewoners.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woonopgaven. Zo wordt het gebied van de voormalige IJsselcentrale getransformeerd naar een toekomstbestendige, suburbane, groene (woon)wijk, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod – van het sociale t/m dure segment alsmede levensloopbestendige woningen – is voorzien. Met de transformatie wordt volop ingezet op het realiseren van duurzame woningen en wordt met de inrichting van de wijk een verbinding aangegaan met de bijzondere ligging naast de IJssel.

Door nauw samen te werken met partijen zoals de woningcorporatie, is het mogelijk om ook in de betaalbare sector voor veel mensen een bijzondere en passende woning te realiseren. Hierin wordt tevens gekeken naar maatschappelijke doelgroepen, ruimte voor levensloopbestendige woningen en woningen die ook kwalitatief uitgerust kunnen worden voor thuiszorg.

6.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor wonen.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp wonen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het toekennen van de functie Wonen ter plaatse van de woongebieden;
- toekennen van tenminste 20% van de woningen in de categorie sociale huurwoningen;
- het opnemen van het maximale aantal woningen.

6.2 Gemengd De Uitspanning

6.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij Gemengd – De Uitspanning gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

Paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft aan dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Provincie

Afdeling 4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Deze afdeling stelt dat in omgevingsplannen alleen de ontwikkeling van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk worden gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Artikel 4.18 van de verordening gaat over detailhandel. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. In afwijking hiervan kunnen ondergeschikte detailhandelsactiviteiten worden toegestaan op perifere locaties, als deze detailhandelsactiviteiten functioneel verbonden zijn aan de hoofdactiviteit op de locatie.

Artikel 4.27 betreft nieuwe kantoren en kantorenlocaties. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe zelfstandige kantoren of kantorenlocaties gerealiseerd worden, als met een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:

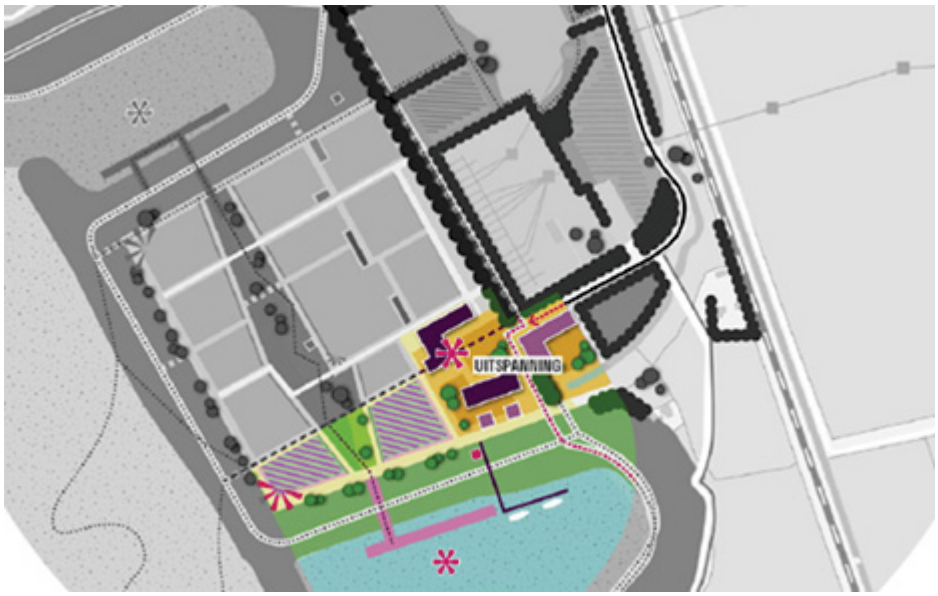
- er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte; en
- buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte zoals voorzien is in het omgevingsplan.

Gemeente

Gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving

De te transformeren gebouwen van de centrale, de ruimte daaromheen en de naastgelegen insteekhaven vormen een aantrekkelijke plek voor een gezellige ontmoetingsplaats voor Zwolle; de nieuwe Uitspanning aan en misschien wel in de IJssel. Genoemde functies die hier zouden kunnen landen zijn: onderzoek, educatie, horeca, werken, broedplaats, kunst, cultuur, kleinschalige evenementen, stadsstrand, etc.

Het Dienstengebouw, het Magazijn, de Hijshal en het Koelwatergebouw krijgen een nieuwe bestemming en in, tussen en rondom deze gebouwen ontstaat een gezellige ontmoetingsplek voor Zwolle. Hier komen bewoners en recreanten samen en is er ruimte voor bijvoorbeeld kunst, cultuur, werken, daghoreca en kleinschalige evenementen of wellicht een kleinschalig stadsstrand (indien inpasbaar). Deze plek moet uitgroeien tot een hotspot waar cultuurhistorie, landschap, cultuur en kunst, recreatie en ontspanning samenkomen.



Horecavisie 2019 – 2023

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Horecavisie vastgesteld. In de Horecavisie 2019-2023 is beschreven hoe horeca kan bijdragen aan de doelstellingen benoemd in de strategische agenda. De visie richt zich met name op het centrumgebied, maar doet ook uitspraken over wijken en bedrijventerreinen. Met de visie wordt de horecasector gestimuleerd de stad een kwalitatieve impuls te geven en worden nieuwe initiatieven gefaciliteerd. De visie biedt de nodige flexibiliteit om op trends en ontwikkelingen te kunnen inspelen. Daarnaast is de visie een sturingselement om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te bewaken. Er is een omgevingsprogramma horeca in voorbereiding.

Detailhandel

Beleidsmatig stellen we dat de voorzieningen in de dagelijkse winkelsector mee mogen groeien met het aantal inwoners.

Kantoren

Uit de kantorenmarktanalyse van CBRE (2023) blijkt dat er in Zwolle behoefte is aan het toevoegen van nieuwe kantoorruimte ter compensatie van transformaties op andere plekken in Zwolle. De gemeenteraad heeft aangegeven dat dit bij voorkeur landt in de Spoorzone, Centrum of Voorsterpoort, maar in voorbereiding zijnde beleid biedt ook de optie om een deel van het kantoorprogramma op speciale plekken in de stad te laten landen. Het college heeft op 13 december 2017 besloten dat bij doorgaan van het project zelfstandige kantoorruimte als onderdeel van de herbestemming van het Dienstengebouw toe te staan.

Bedrijvigheid

Er is geen specifiek gemeentelijk (ruimtelijk) beleid voor (kleinschalige, perifere) bedrijvigheid. Algemene redeneerlijn is dat vitale buurten en wijken baat hebben bij nabijheid van (betaalbare) bedrijfsruimte en daar lokaal ondernemerschap de ruimte te bieden.

Cultuur, Maatschappelijk, Sport

Inzet is de artistieke en creatieve identiteit van Zwolle te versterken. Het Coalitieakkoord 2022-2025 zegt

het duidelijk: Prioriteit hierbij hebben investeringen in culturele broedplaatsen, in (ruimte voor) makers en in kunst in de wijk. Zo willen we bij nieuwe ontwikkelingen in de stad ruimte reserveren voor ateliers en broedplaatsen en kijken hoe we leegstaande gebouwen kunnen gebruiken als tijdelijke ruimte voor kunstenaars.

Er is dringend behoefte aan een groter en meer divers aanbod van betaalbare atelierruimten en werkplaatsen voor makers uit alle disciplines. De wachtlijsten zijn lang. In de komende jaren wordt het aanbod in werk-/atelierruimte beter afgestemd op de vraag. Dit wordt gerealiseerd door nieuwe locaties te ontsluiten die voldoen aan de kwaliteitstandaard passend bij de functie. Locaties en gebieden waar we kansen zien om de komende jaren ontwikkelingen te stimuleren zijn bijvoorbeeld de Spoorzone, de binnenstad en de voormalige IJsselcentrale in Harculo.

Met het Cultureel Perspectief 2040 zijn de eerste lijnen voor een atelierbeleid uitgezet. Het Atelierbeleid 2025 – 2030, Ruimte voor kunstenaars, werkt dit verder uit. Doel van het atelierbeleid is om een bloeiend en inclusief cultureel klimaat te creëren waarin productie, innovatie en samenwerking worden gestimuleerd. Het atelierbeleid steunt op twee ambities: het creëren van meer ruimte voor kunstenaars om te werken en te exposeren en het versterken van de betekenis van kunstenaars en hun kunst voor de stad.

Voor Sport is er het sportaccommodatiebeleid. Dit biedt echter geen middelen om ruimtes te vullen met sportwensen. Commerciële sport valt onder Leisure.

Evenementen

De APV Zwolle geeft regels over evenementen. Deze regels worden gesteld vanuit openbare orde, leefbaarheid en veiligheid en kennen een eigen vergunningenstelsel (evenementenvergunning). De APV stelt onder andere dat een evenementenvergunning nodig is bij meer dan 250 bezoekers.

December 2024 is de beleidsregel Evenementen in de open lucht vastgesteld door het college. Deze beleidsregel is het kader voor de toetsing voor aanvragen voor een evenementenvergunning en de bijbehorende geluidsontheffing. De beleidsregel categoriseert evenementen, wijst locaties aan en geeft regels over het aantal evenementen, eindtijden en geluidbelasting.

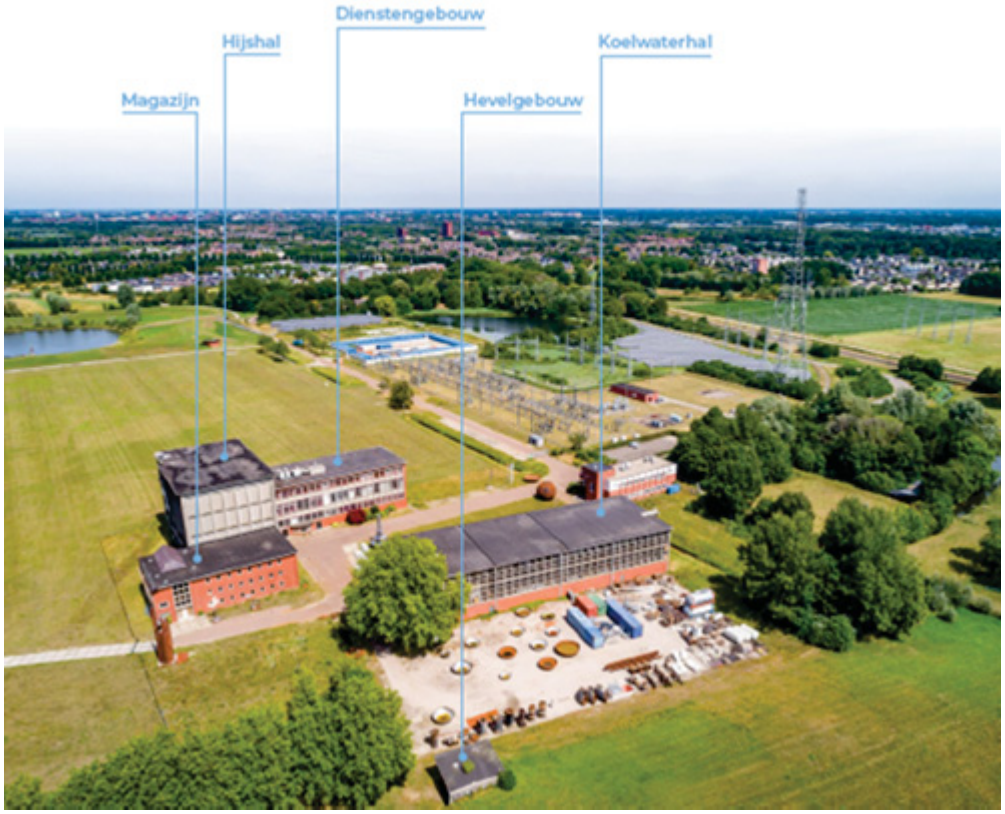
Grafkelder

Het Beleid bijzondere begraafplaatsen op eigen grond geeft het gemeentelijke kader voor de beoordeling van aanvragen van particulieren voor een bijzondere begraafplaats op eigen grond. Het toetsingskader wordt gevormd door de Wet op de lijkbezorging (Wlb), Besluit op de lijkbezorging, inspectierichtlijn Wlb en de Omgevingswet. Deze wettelijke voorschriften hebben voornamelijk betrekking op de technische aspecten voor het aanleggen van een bijzondere begraafplaats.

6.2.2 Beoordeling

Bestaande situatie

Het overgrote deel van het terrein van de voormalige IJsselcentrale bestaat uit open grasland. In het zuidoostelijke deel van het terrein staan nog een aantal gebouwen van de voormalige centrale. Het betreft de voormalige Hijshal, Dienstengebouw, Magazijn en het Koelwatergebouw, welke een cultuurhistorische waarde hebben, twee Hevelgebouwen en de voormalige portiersloge. Laatstgenoemde wordt gesloopt.



De bestaande vloeroppervlaktes van deze gebouwen bedraagt globaal:

- Dienstengebouw: 1.850 m2
- Magazijn: 1.400 m2
- Hijshal: 950 m2
- Hevelgebouwen: ieder 50 m2
- Koelwatergebouw 1.800 m2 (met de kanttekening dat dit gebouw een zeer specifieke, uit het voormalig gebruik voortkomende indeling kent).

Omgevingsvergunning Koelwatergebouw

Op 15 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk (voor een periode van 5 jaar) afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van expositieruimten (1558 m2) en een horecavoorziening (restaurant/daghoreca, 210 m2) in het koelwatergebouw (kenmerk 0193ESUITE1558442023). Na 15 juli 2029 moet het afwijkend gebruik van het pand gestaakt worden. Het gebruik kan worden voortgezet als dit in overeenstemming is met het op dat moment geldende omgevingsplan. De vergunde m2 zijn verdeeld over meerdere ruimtes, verspreid over (de bouwlagen van) het Koelwatergebouw. Het Koelwatergebouw heeft drie ondergrondse bouwlagen, waar ruimtes vergund zijn als expositieruimte. Een museum, galerie en creatieve ruimtes passen hier ook binnen met daarnaast ondergeschikt functies als kantoren, educatie en kleinschalige culturele bijeenkomsten (binnen, 1.100 m2).

Omgevingsvergunning Hijshal, Dienstengebouw, Magazijn

Er is een aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding. Die aanvraag ziet vooralsnog op het volgende programma:

Gebouw	Verdieping	Functie		Ca. Oppervlakte GBO
Hijshal	0	-	Commerciële ruimte	535 m²
			Openbare ruimte	140 m²
	1	-	Collectieve buitenruimte	283 m²
		-	4 woningen	237 m²
	2	-	6 woningen	450 m²
	3 en 4	-	12 woningen	888 m²
	5	-	4 woningen	272 m²
Dienstengebouw	0	-	Werkcafé/aanlandplek	120 m²
		-	Berging/sanitair	234 m²
	0,5	-	Kantoorruimte	300 m²
	1	-	Kantoorruimte	100 m²
		-	Congres/bijeenkomst ruimte	339,7 m²
	2	-	Kantoorruimte	485 m²
		-	kantoorruimte	156 m²
Magazijngebouw	0	-	Sport/bedrijf/atelier	425,4 m²
	1	-	Sport/bedrijf/atelier	425,3 m²
	2	-	Sport/bedrijf/atelier	425, 5 m²

Overige initiatieven betreft:

- Nieuwbouw gebouw voor atelier met bedrijfswoning RAW, met een vloeroppervlak van circa 500 m2
- Nieuwbouw gebouw Artist in Residence (short stay) van circa 75 m2, ter plaatse van de steiger bij de zuidelijke insteekhaven.

Nieuwe situatie

Met De Uitspanning wordt een bruisend hart gecreëerd binnen de wijk. De historische gebouwen (Koelwaterhal, Hijshal, Magazijn, Dienstengebouw, Hevelgebouwen), die zijn behouden bij de sloop van de IJsselcentrale, krijgen een nieuwe functie. De omgeving wordt nieuw ingericht. En er wordt een nieuw atelier voor Ronald A. Westerhuis (RAW) en een Artist in Residence gebouwd. Zo ontstaat een plek waar bezoekers, bewoners en recreanten samen komen en waar ruimte is voor kunst, cultuur, werken, horeca en kleinschalige bijeenkomsten. Deze centrale ontmoetingsplek biedt ook de kans collectieve voorzieningen voor de wijk te realiseren.

Ronald A. Westerhuis zorgt voor een eigentijdse, dynamisch en vooral kunstzinnige invulling van de Koelwaterhal en de beide Hevelgebouwtjes. BOEi zorgt voor de invulling van de Hijshal, Dienstengebouw en Magazijn. Gezamenlijk richten ze in samenhang met de gehele ontwikkeling het openbaar toegankelijke buitenruimte van De Uitspanning verder in.

Dienstengebouw

Mede door zijn vorige functie is het gebouw al voorzien van vele aparte ruimten die vrijwel direct geschikt zijn voor gebruik in de vorm van kantoorruimtes. BOEi wil deze ruimtes na renovatie inzetten als kantoor voor huurders die van samenwerken houden met als programma kantoorruimte, congres- en expositieruimte en kantine/werkcafé.

Hijshal

De Hijshal wordt een plek waar wonen en ontmoeten samenkomen. In samenwerking met partijen wordt onderzocht om de hal op de begane grond om te bouwen naar een ontmoetingsruimte, waar de cultuurhistorie van de locatie kan worden ervaren. De Hijshal met mogelijk in de plint een commerciële of maatschappelijke ruimte, grenst aan verschillende buitenruimtes en de route vanaf het Klimaatpark naar de Uitspanning. Boven in de Hijshal ontstaat ruimte voor transformatiewoningen (26 woningen). Detailhandel in de vorm van bijvoorbeeld een weidewinkel kan eveneens bijdragen aan het concept van De Uitspanning. De omgevingsverordening van de provincie laat detailhandel buiten kernwinkelgebieden alleen toe onder

voorwaarden. Artikel 4.22 lid 2 geeft aan dat ondergeschikte detailhandelsactiviteiten kunnen worden toegestaan op perifere locaties, als deze detailhandelsactiviteiten functioneel verbonden zijn aan de hoofdactiviteit op de locatie. Om die reden wordt detailhandel niet bij recht maar met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Met als criterium bij afwijken dat er sprake is van zo'n functionele binding.

Magazijn

Het Magazijn is gekoppeld aan de Hijshal en accentueert de overgang naar het Klimaatpark. Gelijk de Hijshal is het Magazijn vrij indeelbaar als gevolg van het stalen skelet. Dit is gunstig voor het transformeren naar bedrijfsruimte, atelier en/of sport.

Koelwaterhal

De Koelwaterhal wordt een expositieruimte, met naast kunst in beginsel ook ruimte voor bijeenkomsten, lezingen, muziekschool, theaterschool en dergelijke. Om de Koelwaterhal vrij te kunnen houden voor bovenstaande activiteiten is ervoor gekozen om een nieuwe werkplaats/atelier met bedrijfswonen voor kunstenaar Ronald Westerhuis te realiseren tussen de IJsseldijk en de Koelwaterhal. In het openbaar toegankelijke terrein rondom de Koelwaterhal wordt een beeldentuin ingepast. Ronald Westerhuis heeft de wens voor een eigen rustplaats in de vorm van een grafkelder in de onderste laag van het Koelwatergebouw.

Artist in Residence

De steiger in de zuidelijke insteekhaven is een indrukwekkend bouwwerk met een spectaculair zicht op de IJssel en met in de verte het Veluwemassief. RAW wil op deze plek een Artist in Residence ontwikkelen voor (internationale) kunstenaars waarmee de culturele identiteit van het gebied verder versterkt wordt. De kunstenaars kunnen een periode van een paar maanden op de steiger verblijven en werken in dit atelier met (tijdelijke) logeerfunctie om vervolgens de resultaten van hun residence in de Koelwaterhal aan het publiek te tonen.

Hevelgebouw

In het zuidelijke hevelgebouw wil RAW een mini-museum realiseren voor het verhaal over het werklandschap van de IJsselcentrale. Het noordelijke hevel gebouw wordt opgeknapt en krijgt een functie die past bij het gebied.

Beoordeling

Met de hierboven omschreven nieuwe invulling van de gebouwen binnen De Uitspanning wordt een bruisend hart gecreëerd binnen Nieuw Harculo. Een culturele hotspot en ontmoetingsplek voor bezoekers, recreanten en de bewoners van de nieuwe woonwijk. Met het programma krijgen de voormalige gebouwen van de IJsselcentrale een nieuwe functie, wordt de cultuurhistorische waarde behouden en krijgt de plek een duurzame, kwalitatief hoogwaardige inrichting. Het geeft als zodanig een kwaliteitsimpuls voor de bewoners en bezoekers van Nieuw Harculo zelf, van de stad en van het buitengebied.

Om dit te borgen is het beoogde programma nader vormgegeven. Belangrijke overwegingen hierbij waren het bereiken en instandhouden van de gewenste variatie aan functies, de behoefte aan deze functies, het zo optimaal mogelijk benutten van de bestaande cultuurhistorische gebouwen, de mobiliteitsvraag en milieuthema's als geluid en geur. Op basis hiervan is het programma verder verfijnd en vertaalt naar planregels.

Het gebied De Uitspanning krijgt de functie Gemengd – De Uitspanning. Deze functie laat diverse activiteiten toe, welke deels begrensd zijn naar aard en omvang, positie en/of oppervlak. Rekening

houdende met de vergunde en beoogde activiteiten, de geldende beleidskaders en de beschikbare ruimte, onder andere op het gebied van parkeren en geluid.

Onderbouwing programma

Een culturele hotspot en ontmoetingsplek in Nieuw Harculo vraagt een specifiek daarop afgestemd programma. Een programma waar de focus ligt op cultuur. Maar ook een programma dat voldoende divers is om De Uitspanning uit te laten groeien tot de beoogde broedplaats en ontmoetingsplek. Voorkomen moet worden dat De Uitspanning een monotoon karakter krijgt, zonder enige reuring.

De diverse activiteiten worden verdeeld over de aanwezige gebouwen. De Uitspanning ligt op een unieke plek, met zeer karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Ieder gebouw heeft zijn eigen kenmerken, voortkomend uit het voormalige gebruik als onderdeel van de IJsselcentrale. Mede vanuit dat gegeven past kantoorruimte met congresruimte het beste bij het Dienstengebouw. Het Magazijngebouw is zeer geschikt voor een grote variëteit aan functies, zoals ateliers, kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimtes en een sportschool. En publieke dienstverlening en/of ontmoetingsruimtes in de plint van de Hijshal en wonen op de verdiepingen is bij uitstek geschikt om bij te dragen aan de levendigheid van het gebied. Bij het Koelwatergebouw ligt de focus, in lijn met de al toegekende omgevingsvergunning, op cultuuractiviteiten, zoals ateliers en expositieruimte. Een restaurant draagt bij aan de levendigheid en variatie. Als onderdeel van De Uitspanning past een gebruik voor bijeenkomsten en een beperkt aantal kleinschalige cultuur-evenementen, zowel binnen als buiten. Dit alles aangevuld met enige ruimte voor collectieve voorzieningen voor de wijk, maakt De Uitspanning tot een unieke plek met een geheel eigen identiteit, geïntegreerd binnen Nieuw Harculo. De beoogde grafkelder wordt mogelijk gemaakt, deze heeft geen negatieve ruimtelijke effecten voor de omgeving en aannemelijk is dat voldaan kan worden aan de kaders.



guur 3.2.7 | Sfeerimpressie van de Uitspanning en het entreeplein

Afstemming tot parkeren

Integratie binnen Nieuw Harculo betekent ook dat de mobiliteitsvraag die Nieuw Harculo met zich meebrengt in zijn totaal beschouwd moet worden. Het rapport Nieuw Harculo Parkeerbalans van Arcadis (7 februari 2025, kenmerk DYPZFHQQ2R3-373810282-2867:3, zie bijlage), de Memo Nieuw Harculo stresstest van Arcadis (19 februari 2025, kenmerk 30199276, zie bijlage) en de memo Actualisatie Parkeerbalans (13 november 2025, zie bijlage) geven daar uitvoering aan (zie ook paragraaf 6.3 Verkeer).

De parkeervraag van De Uitspanning is ook beschouwd en opgenomen in de parkeerbalans voor Nieuw

Harculo in het totaal. Binnen de totale ruimtelijke invulling van Nieuw Harculo is er ruimte beschikbaar voor in ieder geval 126 parkeerplaatsen (40 op eigen terrein, 55 op C4 en 31 op E1) voor De Uitspanning. Daarnaast is er ruimte voor parkeren voor De Uitspanning op de parkeerplek B2 (85 parkeerplaatsen) en (incidenteel en bij hoge uitzondering) op B3 (30 parkeerplaatsen). Voor een overzicht van het parkeren wordt verwezen naar afbeelding onder de beschrijving parkeeropgave van paragraaf 6.3.2.

De parkeerbalans gaat uit van een bepaald, specifiek programma, grotendeels gebaseerd op de vergunde en door BOEi beoogde situatie. De balans maakt daarbij een onderscheid tussen regulier gebruik en bijeenkomsten.

Conclusie uit het onderzoek is dat in reguliere situatie in theorie op de maatgevende momenten op eigen terrein en in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor De Uitspanning, zonder dat de nieuwe woonwijk daar (veel) overlast van gaat ondervinden.

Voor bijeenkomsten boven de 175 bezoekers is dat niet zondermeer het geval. De extra parkeeropgave daarvoor kan ingevuld worden door 10 extra plekken te creëren op eigen terrein en gebruik te maken van de parkeerterrein B2 en zo nodig B3. Bij grotere bijeenkomsten worden, indien noodzakelijk door de initiatiefnemer extra maatregelen ingezet. Daarbij kan worden gedacht aan de inzet van verkeersregelaars, parkeergelegenheid op afstand en ander vervoer zoals pendelbussen (vanaf het station en/of parkeergelegenheid) om mensen direct tot de ingang van de Uitspanning te brengen.

De activiteiten die met de planregels binnen De Uitspanning worden toegestaan zijn afgestemd op bovenstaande, zodat geborgd wordt dat er geen structurele parkeeroverlast ontstaat. Activiteiten die volgens de parkeerbalans onder regulier vallen worden, voor zover nodig begrensd naar vloeroppervlak, bij recht toegestaan. Om ruimte te bieden aan naar aard vergelijkbare culturele activiteiten en, in beperkte mate detailhandel, is een bevoegdheid tot afwijking opgenomen. Dit onder de voorwaarde dat deze overige culturele activiteiten en detailhandel passen binnen de totaal beschikbare parkeerruimte voor de reguliere activiteiten. Uit de parkeerbalans en stresstest blijkt dat het aannemelijk is dat hieraan voldaan kan worden.

Voor bijeenkomsten zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Een bijeenkomst betreft een tijd- en plaatsgebonden gebeurtenis in een gebouw welke onderdeel vormt van de normale bedrijfsvoering van de toegestane (hoofd)activiteiten, die door een initiatiefnemer bewust is gepland, georganiseerd en bekendgemaakt en die gericht is op een bepaalde doelgroep.

Bijeenkomsten die passen binnen de normale bedrijfsvoering van de toegestane activiteiten en waarvan het aantal bezoekers onder de 175 blijft zijn, onder een aantal aanvullende beschermende voorwaarden, bij recht toegestaan.

Bijeenkomsten met meer dan 175 en minder dan 250 bezoekers zijn in beginsel mogelijk. Zo blijkt uit de parkeerbalans en de stresstest. Dit vormt aanleiding om dergelijke bijeenkomsten meldingsplichtig te maken, zodat initiatiefnemer dit zelf controleert en ook het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft dit te monitoren en om zo nodig actie te ondernemen.

Bijeenkomsten met meer dan 250 en minder dan 500 bezoekers zijn ook mogelijk, maar gelet op de omvang vraagt dit wel een specifieke onderbouwing, waaruit blijkt dat geen verkeers- en/of parkeeroverlast optreedt en duiding welke maatregelen daartoe worden ingezet. Dit vormt aanleiding om dergelijke bijeenkomsten vergunningsplichtig te maken, zodat het bevoegd gezag dit vooraf kan beoordelen en kan bepalen over medewerking kan worden verleend.

Binnen De Uitspanning wordt de mogelijkheid geboden 12 keer per jaar een kleinschalig evenement (tot maximaal 1.000 bezoekers) te organiseren. Uit de bovengenoemde parkeerberekeningen komt naar voren dat de parkeerbehoefte die dergelijke evenementen met zich meebrengt naar verwachting niet volledig kan worden ingevuld binnen De Uitspanning of in de directe omgeving daarvan. Het toestaan van deze evenementen is alleen aanvaardbaar als vooraf verzekerd is dat geen verkeers- en/of parkeeroverlast ontstaat in de omgeving. Vandaar dat dit vergunningplichtig gemaakt wordt. Het voorkomen van overlast zal alleen mogelijk zijn door extra maatregelen. Als de meeste bezoekers met de auto komen is dat bijvoorbeeld de inzet van verkeersregelaars, externe parkeervoorzieningen en pendelbussen. De noodzaak tot en aard van de maatregelen zal afhangen van het soort evenement, doelgroep en mobiliteitsprofiel. Met de vergunningplicht kan daar per evenement gericht door initiatiefnemer op gestuurd worden en aan getoetst worden.

Afstemming tot milieuthema's

De activiteiten binnen De Uitspanning kunnen een zekere milieubelasting geven op de milieugevoelige activiteiten binnen Nieuw Harculo. Het gaat dan vooral over de te bouwen woningen. Een goede integratie van De Uitspanning vraagt dan ook aandacht op de relevante milieuthema's. Paragraaf 8.3 Milieuzonering / Geluid door activiteiten en 8.6 Geur gaan hier nader op in.

Behoefte

De Uitspanning geeft als zodanig invulling aan een behoefte op deze locatie van de voormalige IJsselcentrale, in de stadsrand van Zwolle. Er is veel behoefte aan ruimte voor dit soort activiteiten, juist ook omdat daarmee het woon- en leefklimaat versterkt kan worden. Zo is er veel vraag naar ateliers, niet alleen voor individuele kunstenaars maar ook voor bijvoorbeeld theatergroepen. De Uitspanning biedt ruimte een broedplaats te creëren, een verzamelplek waar kunstenaars werken en samenkomen en waar kunst wordt gemaakt en getoond. Waar maatschappelijke organisaties en creatieve ondernemers een plek vinden, mensen elkaar ontmoeten en waar nieuwe ideeën ontstaan.

Een volwaardige hotspot vraagt ook ruimte voor activiteiten die het concept van ontmoeten en creativiteit ondersteunen. Het gaat dan om bijbehorende kantoorruimte, horeca en mogelijk ook detailhandel (zoals bijvoorbeeld een weidewinkel) en een sportschool. Ook bijeenkomsten en evenementen kunnen bijdragen aan de beleving van De Uitspanning.

Aanvullend op bovenstaande is er enige ruimte binnen De Uitspanning voor (creatieve) bedrijvigheid, kantoren en horeca, welke naar aard en omvang bijdraagt aan de beoogde karakteristiek en beleving van De Uitspanning. Deze aanvullende functies zijn begrensd, onder andere vanwege het gemeentelijke beleid en de daaruit voortkomende vraag. Daarbinnen past een restaurant (215 m2) en daghoreca (25 m2).

Kantoorruimte blijft, vanwege de beperkte vraag, beperkt tot maximaal 1.200 m2. Met een congres- en expositieruimte van 340 m2. Er is in Zwolle behoefte aan het toevoegen van nieuwe kantoorruimte ter compensatie van transformaties op andere plekken in Zwolle. Het cultuurhistorische vastgoed van De Uitspanning, in combinatie met de locatie aan de IJssel (bijzondere ligging), zorgen voor een onderscheidend aanbod op wat er in Zwolle momenteel beschikbaar is. Met een ruimtelijk economische onderbouwing (zie bijlage) is invulling gegeven aan de provinciale instructieregel. Deze is op 16 september 2025 aangeboden aan de provincie en buurgemeenten Dalfsen, Raalte en Olst-Wijhe. De provincie en gemeente Olst-Wijhe hebben (op respectievelijk 29 september en 9 oktober 2025) ingestemd met deze onderbouwing.

Verder bestaat er ruimte voor enige publieke dienstverlening en kleinere, betaalbare bedrijfsunits, waar de directe omgeving behoefte aan heeft en die minder goed passen op bedrijventerreinen. Flexibiliteit is gewenst maar voorkomen moet worden dat te grote bedrijfsruimtes ontstaan.

Tot slot is De Uitspanning ook de plek waar voorzieningen voor Nieuw Harculo een plek kunnen krijgen. Er is behoefte aan kleinschalige collectieve voorzieningen voor de toekomstige bewoners van Nieuwe Harculo en gebruikers van De Uitspanning. Dit in de vorm van een ontmoetingsplek, sociale en (para)medische voorzieningen en een pakketverzamelpunt.

Dat er behoefte is aan bovenomschreven functies blijkt verder uit het feit dat voor de Hijshal/Magazijn/Dienstengebouw en voor het Koelwatergebouw concrete initiatieven bestaan cq zijn uitgevoerd voor nieuwe functies als een atelier en expositieruimte.

De beoogde woningbouw in de Hijshal draagt samen met de nieuwbouw van woningen in Nieuw Harculo bij aan een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

6.2.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor De Uitspanning.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp De Uitspanning aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het toekennen van de functie Gemengd – De Uitspanning, ter plaatse van de locatie De Uitspanning (inclusief plek noordelijke Hevelgebouw en Artist in Residence);
- het opnemen van specifieke aanduidingen voor de diverse activiteiten binnen deze functie, gericht op soort activiteit, plek en/of vloeroppervlak;
- het toevoegen aan de planregels van een Staat van toegestane bedrijfsactiviteiten;
- het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van detailhandel.

6.3 Verkeer

6.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over langzaam verkeerroutes.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft aan dat, voor zover het omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van deze routes bij het omgevingsplan worden betrokken.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.10.1 van de verordening geeft voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

Paragraaf 4.10.3 van de verordening gaat over fiets- en wandelstructuren. Het wijst de fiets- en wandelpaden aan die onderdeel uitmaken van het bovenlokale netwerk van fietsroutes en wandelroutes. Het Beekmanpad en de IJsselcentraleweg zijn als zodanig aangewezen.

Artikel 4.97 van de Omgevingsverordening geeft aan dat in een omgevingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op of rond verkeersinfrastructuur dat is aangewezen als fiets- en wandelstructuren, rekening moet worden gehouden met de betekenis van deze verkeersinfrastructuur in het bovenlokale netwerk van fiets- en wandelroutes.

Gemeente

Omgevingsvisie

Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.”. Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken. Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. En we hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik.

De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Ter plaatse van het Beekmanpad, Harculosepad, IJsselcentraleweg en delen van de dijk geldt het raamwerk Mobiliteit – Recreatieve route. Inzet is samen met het Rijk en de Regio aan een landelijk dekkend netwerk te werken van fietsinfrastructuur: het Nationaal Toekomstbeeld Fiets 2040. De ambitie van dit toekomstbeeld is om de fiets als volwaardige modaliteit en effectieve oplossing in te kunnen zetten voor de nationale opgaven op gebied van onder andere woningbouw en verstedelijking, bereikbaarheid en veiligheid. In dit fietsnetwerk maken we onderscheid tussen zogenaamde doorfietsroutes, stadsroutes en recreatieve routes. Zo maken we fietsen en wandelen voor zowel het recreatie als het woon-werkverkeer nog aantrekkelijker en blijft de stad voor alle vervoersmiddelen uitstekend bereikbaar.

Mobiliteitsbeleid

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

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

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

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

Op 18 december 2023 is de Parkeerstrategie 2040 vastgesteld. Deze hanteert zes maatregelen voor het parkeren van auto's, fietsen en deelmobiliteit: uitbreiden van het gebied met betaald parkeren en parkeervergunningen, toepassen verschillende parkeertarieven, beperken uitgifte van parkeervergunningen, bouwen volgens passende mobiliteitsnormen, toepassing nieuwe aanpak voor de invoering van betaald parkeren en parkeervergunningen en faciliteren parkeeralternatieven in hubs. De Parkeerstrategie 2040 wordt in de vorm van een actieplan parkeren en actieplan mobiliteitsnormen uitgewerkt.

De Regeling Parkeernormen Zwolle (3 december 2024 vastgesteld, 27 maart 2025 gepubliceerd) is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, wijziging omgevingsplan en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen over maatvoering en bruikbaarheid. In dit omgevingsplan is onder andere vanwege rechtszekerheid de keuze gemaakt de Regeling Parkeernormen Zwolle (3 december 2024) als planregel op te nemen, wat inhoudt dat deze regeling voor voorliggende wijzigingsgebied geldt en blijft gelden. Voor het voorliggende wijzigingsgebied worden geen planregels gesteld over fietsparkeernormen.

6.3.2 Beoordeling

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Nieuw Harculo Parkeerbalans van Arcadis (7 februari 2025, kenmerk DYPZFHQQ2R3-373810282-2867:3).
- Memo Verkeersgeneratie Nieuw Harculo van Arcadis (18 maart 2024, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-815:1).
- Memo Nieuw Harculo stresstest van Arcadis (19 februari 2025, kenmerk 30199276).
- Memo Actualisatie Parkeerbalans van Realis (13 november 2025)

Deze onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

Nieuw Harculo ligt net als Zwolle-Zuid op afstand van het centrum van Zwolle en is daarmee een 'buitenwijk' en is ook als zodanig opgezet. Zowel in de gebiedsvisie als in de parkeerstrategie worden groen en duurzame mobiliteit benoemd als belangrijke principes voor nieuwbouwwijken.

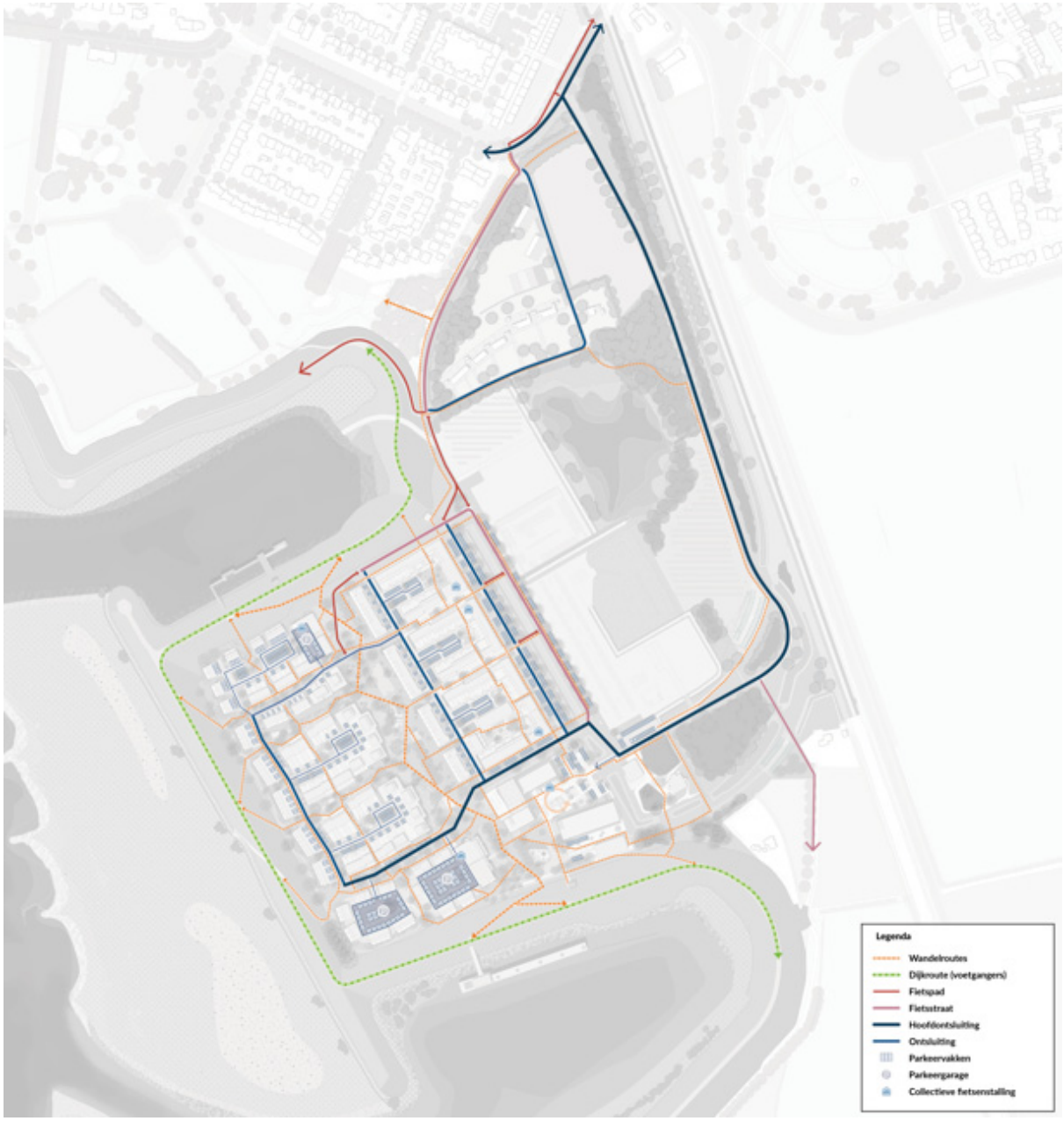
De planopzet gaat uit van een referentie aan de voormalige IJsselcentrale (het oostelijke deel) en het westelijk deel dat meer open en groen is van karakter. Tussen beide gebiedsdelen ligt het klimaatpark. De Uitspanning met de bestaande gebouwen ligt bij de (auto-)entree van de wijk. In de planopzet en de uitwerking is het onderscheid tussen een collectief entree- en parkeergebied en daarachter het groene woongebied uit de gebiedsvisie overgenomen. Bij de opzet van de wijk is rekening gehouden met groene openbare ruimte versus mandelige binnenterreinen met ruimte voor verblijven, groen en parkeren. In de openbare ruimte ligt de focus op het (klimaat)park, de uitlopers van het park en de leefstraten. Hier komen alle mogelijkheden bij elkaar voor een groen leefmilieu met ruimte voor ontmoeting, spelen en ontspannen, koelte en comfort, en wateropvang en biodiversiteit.

De auto passeert dit gebied op enkele noodzakelijke doorsteken maar is verder ondergeschikt. Op een aantal plekken, gekoppeld aan specifieke woningtypen, liggen hier collectieve groene binnengebieden. Nieuw Harculo biedt op deze manier ruimte voor verschillende collectieve buitenruimtes, waar ontmoeting en voor elkaar zorgen zoveel mogelijk wordt gestimuleerd. Parkeren gebeurt veel op mandelige terreinen of gebouwd, waarmee in de openbare ruimte veel ruimte ontstaat voor groen en verblijven.

De Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg blijven de belangrijke ontsluitingsroutes voor het gebied en omarmen een lommerrijk gebied met groene kamers rond de kolk. De Professor Feldmannweg

wordt de hoofdentree voor langzaam verkeer. Deze sluit het gebied aan op de bestaande stad.

Om het wijzigingsgebied met gemotoriseerd verkeer te bereiken is de IJsselcentraleweg binnen het wijzigingsgebied de aangewezen route. Met behulp van het Verkeersmodel Zwolle is een analyse gemaakt van de verkeersgeneratie door het project Nieuw Harculo. De realisatie van Nieuw Harculo zorgt voor ongeveer 2.200 autoritten per etmaal. Dit verkeer kan zonder problemen afgewikkeld worden. Zowel op wegvak- als op kruispuntniveau ontstaan geen nieuwe knelpunten (zie Memo Verkeersgeneratie Nieuw Harculo van Arcadis (18 maart 2024)).



STO(M)P

De STO(M)P-methode is in Zwolle leidend bij alle grote ontwerpopgaven voor infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte. In deze methode staan Stappen (voetgangers) en Trappen (fietsers) voorop. Dit wordt aangevuld met Openbaar vervoer, Mobility as a service (MAAS) en vervolgens de Personenauto. In

Nieuw Harculo vormt dit principe de basis voor een gelaagde benadering van het mobiliteitsvraagstuk. De STO(M)P-methode is als volgt toegepast:

Stappen

Er komt er een fijnmazig netwerk met wandelroutes in de wijk, waardoor het mogelijk is om te voet goed door de wijk heen te wandelen. Ook worden wandelpaden langs de Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg gerealiseerd, waardoor de wijk aansluit op de bestaande structuur van wandelroutes van Zwolle. Daarnaast worden bestaande recreatieve wandelpaden zoals langs de kolk en het Beekmanpad aangesloten op het wandelnetwerk van de wijk.

Trappen

Met de fiets is het gebied straks goed verbonden met de rest van Zwolle Zuid. Voor een vlotte en veilige verbinding wordt een deel van de Professor Feldmannweg omgezet naar een fietsstraat die aansluit op een te vernieuwen kruising ter hoogte van de Commissarislaan.

De recreatieve fietsroute over de IJsseldijk (Beekmanpad) welke onderdeel is van het rondje Zwolle wordt aangesloten op de fietsstructuur in de wijk. Hierdoor kunnen gebruikers straks op een logische manier de route langs de IJssel in het plangebied vervolgen.

Openbaar vervoer

Momenteel halteert buslijn 8 ieder half uur op de Commissarislaan ter hoogte van De van der Schuerenmarke. Vanuit Nieuw Harculo is deze bushalte lopend of fietsend eenvoudig te bereiken. In de planopzet is rekening gehouden met twee mogelijke routes voor de bus door Nieuw Harculo. In samenspraak met de provincie en de vervoerder zal deze mogelijkheid op haalbaarheid en inpasbaarheid in de dienstregeling worden getoetst. De bediening van het gebied door openbaar vervoer is een wenselijke toevoeging op de mobiliteitsvraag van bewoners en kan ook van meerwaarde zijn in de bereikbaarheid van de Uitspanning met de daarbij behorende evenementen. Dit kan bijdragen aan het verlagen van de parkeerdruk rondom de Uitspanning.

Mobility as a Service (MAAS)

In Nieuw Harculo wordt ingezet op deelmobiliteit met elektrische deelauto's, die door buurtbewoners via een digitaal platform kunnen worden gereserveerd. Het is de bedoeling om verdeeld over de wijk ongeveer tien deelauto's te plaatsen die in de toekomst in aantal kunnen worden aangevuld. Ontwikkelaar streeft naar slimme (digitale) oplossingen voor het reserveren van deelauto's of het checken van de beschikbaarheid en het betalen van deelmobiliteit.

Personenauto

De verwachting is dat de auto voor Nieuw Harculo een belangrijk vervoersmiddel blijft, met name voor langere ritten. Door de kwaliteit van de bovenstaande keuzes denken we het autoverkeer iets terug te kunnen dringen. De wijk sluit optimaal aan op het fietsnetwerk van de stad, terwijl het autoverkeer een route maakt die gevoelsmatig niet direct is.

Ook een goede uitwerking van de deelmobiliteit en fietsparkeren draagt hieraan bij (zeker rondom de Uitspanning maar ook op andere locaties in het gebied). Door fietsen en wandelen de boventoon te laten voeren ervaren bewoners bovendien het wonen in een groene wijk.

Er is een realistische parkeernorm aangehouden, waarin door middel van dubbelgebruik en deelmobiliteit een goede balans is gevonden. Hierbij is gekeken naar 3 verschillende verkeer- en parkeerstromen te weten bewoners, bezoekers van bewoners en bezoekers van de Uitspanning en hoe dit ingepast kan worden in de wijk.

Hulpdiensten, bezorgdiensten en afvalinzameling

In de verkeersopzet van Nieuw Harculo is rekening gehouden met verschillende vormen van transport waar een hedendaagse wijk om vraagt. De ambitie is om een pakketverzamelpunt te realiseren bij de Uitspanning, aan het begin van de wijk. Minder bezorgers hoeven hierdoor de hele wijk door te rijden. Daarnaast is er in de opzet rekening gehouden met de routing voor de afvalinzameling en hulpdiensten.

Het wijzigingsgebied is te bereiken en te verlaten via de IJsselcentraleweg, de Professor Feldmannweg en het Harculosepad. In deze richtingen is infrastructuur aanwezig, waar langs de (hulpverlenings-) voertuigen het gebied kunnen bereiken en verlaten. Hulpdiensten kunnen indien noodzakelijk over de fietsstraat Nieuw Harculo bereiken als tweede ontsluiting of deze openstellen als calamiteitenroute.

Parkeeropgave

Nieuw Harculo ligt net buiten Zwolle-Zuid op afstand van het centrum van Zwolle met beperkte toegang tot openbaar vervoer. Zoals ook geldt in Zwolle-Zuid is het de verwachting dat de auto een belangrijk vervoersmiddel blijft. Dat betekent dat hiermee rekening moet worden gehouden in de parkeerbalans. Aan de hand van de CROW-parkeernormeringen (kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer) is gezocht naar een optimale balans.

Parkeeroplossingen zijn zo gepositioneerd in de wijk dat deze voor alle bewoners toegankelijk is zonder dat het de woonomgeving domineert. Het parkeren is op verschillende manieren verder uitgewerkt in het plan:

- Parkeren op eigen terrein in de tuin, eigen garage of direct onder de woning. Dit geeft ruimte om de woning en de elektrische auto te koppelen;
- Parkeren in parkeergarages (in N1, N4 en N5), hierin is rekening gehouden met privé plekken en openbare plekken voor bezoek;
- Parkeren in een parkeerhof die beheerd wordt door bewoners middels een VVE, maar wel ten alle tijden toegankelijk blijft;
- In het openbaar gebied langs doorgaande straten, met name gericht op bezoekers en tijdelijk parkeren.



Parkeren rondom de Uitspanning

Het parkeren in en rondom de Uitspanning heeft een dynamisch karakter door de wisselende programmering. Bijeenkomsten en evenementen geven de wijk een bijzonder en uniek karakter, maar zorgt ook op bepaalde momenten voor een grotere parkeerdruk.

Door gebruik te maken van dubbelgebruik waar mogelijk en tijdelijke parkeeroplossingen kan het aantal vaste parkeerplekken beperkt blijven. Deze vraag is dan ook getrapt opgelost in het gebied:

- Werknemers, bezoekers en bewoners kunnen voor dagelijks/regulier gebruik in de Uitspnning parkeren. Door het entreeplein flexibel in te delen kan bij incidentele piekmomenten extra parkeercapaciteit worden vrijgemaakt;
- Ten noorden van de Uitspanning ligt langs het terrein van TenneT een parkeerstrook (C4) waar bezoekers van de Uitspanning kunnen parkeren;
- In de parkeerkoffer van E1 zijn ook parkeerplaatsen beschikbaar voor gebruikers/bezoekers van de Uitspanning.
- Voor De Uitspanning (bijeenkomsten, evenementen) is parkeerterrein B2 beschikbaar. Deze locatie is direct bereikbaar (en bewegwijzerd) vanaf de IJsselcentraleweg en sluit aan op het wandelpad naar de Uitspanning. Daarnaast is het mogelijk in overleg met de gemeente locatie B3 als tijdelijk parkeerterrein open te stellen. Deze locatie wordt enkel gebruikt als overloopgebied wanneer er sprake is van veel meer mensen dan initieel verwacht om parkeeroverlast elders in de wijk te voorkomen. Het is geen onderdeel van het structurele parkeergebruik of van een standaard parkeeropzet bij evenementen. Het terrein B3 behoudt de huidige inrichting.
- Bij grotere bijeenkomsten (meer dan 250 bezoekers) worden er indien nodig extra maatregelen als verkeersregelaars, externe parkeervoorzieningen en pendelbussen ingezet door de initiatiefnemer (vanaf het station en/of grootschalige parkeervoorzieningen rondom Zwolle) om mensen direct tot de ingang van de Uitspanning te brengen.

De volledige parkeerbalansberekening voor Nieuw Harculo is verder uitgewerkt in het rapport van Arcadis (zie bijlage). Dit rapport concludeert dat er een acceptabele parkeeroplossing is met voldoende parkeerplaatsen voor het beoogde gemengde programma, met af en toe piekmomenten.

Fietsparkeren

Onderdeel van de STO(M)P-methode is de zorgvuldige inpassing van het fietsparkeren. De volgende vijf uitgangspunten worden gehanteerd:

- Goede bereikbaarheid vanaf maaiveld. Fietsenstallingen worden gerealiseerd op maaiveld zodat ook zwaardere fietsen eenvoudig in de stalling of berging geplaatst kunnen worden. Eengezinswoningen worden voorzien van een berging in de tuin. Toelichting: één fietsparkeerplaats staat gelijk aan het ruimtegebruik (in bijvoorbeeld een stalling) van 2,5 m². Dit betekent dat, wanneer in een (bouw)plan bergingen worden gerealiseerd voor het faciliteren van de fietsparkeervraag, voor 5 fietsparkeerplaatsen een berging benodigd is van ten minste 12,5 m² (= 5 * 2,5).
- In het geval van een gemeenschappelijke fietsenberging worden per woning, afhankelijk van de woninggrootte, fietsparkeerplaatsen in overeenstemming met onderliggende tabel gerealiseerd. Voor appartementen worden 0,75 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Hiervoor zal ook op maaiveld ruimte ingericht worden.

Gebruiksoppervlakte per woning (m² gbo)	fietsenplekken per woning
Kleiner dan 50 m²	2
Tussen 50 en 75 m²	3
Tussen 75 en 100 m²	4
Groter dan 100 m²	5

Figuur 4.2.11 | Tabel (gemeenschappelijk) fietsparkeren

- Gemeenschappelijke inpandige fietsenbergingen worden kleinschalig per appartementencomplex opgelost.
- Per fietsenberging wordt voldoende infrastructuur opgenomen voor elektrisch laden.
- Er wordt voorzien in voldoende ruimte voor afwijkende fietsen met een groter ruimtebeslag.

Fietsparkeren in de Uitspanning

Voor de gebruikers en bezoeker van de Uitspanning worden ongeveer 65 fietsnietjes ingepast met plaats voor tenminste 130 fietsen.

Fiets- en wandelstructuren

Voor het Beekmanpad, Harculosepad, IJsselcentraleweg en delen van de dijk geldt het raamwerk Mobiliteit – Recreatieve route uit de omgevingsvisie. En op een tweetal plaatsen doorkruizen de provinciaal aangewezen fiets- en wandelstructuren het wijzigingsgebied. Een omgevingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op of rond verkeersinfrastructuur dat is aangewezen als fiets- en wandelstructuren, dient rekening te houden met de betekenis van deze verkeersinfrastructuur in het bovenlokale netwerk van fiets- en wandelroutes.

De fiets is het ideale vervoermiddel voor bewoners, ondernemers en bezoekers van de toekomstige IJsselcentrale-locatie. Er wordt daarbij rekening gehouden met het bovenlokale netwerk van fiets- en wandelroutes. Van de Professor Feldmannweg wordt een aantrekkelijke fietsroute gemaakt, die Zwolle met Harculo en Windesheim gaat verknopen. Hier komen de routes naar de voorzieningen tezamen met de recreatieve routes, en leiden ze allemaal vanzelfsprekend naar de Uitspanning, de centrale ontmoetingsplek voor Zwolle en omgeving. Er komt op de Professor Feldmannweg alleen nog bestemmingsverkeer en hulpdiensten.



Kaart 11: Raamwerk mobiliteit - Hoofdfietsnetwerk

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Overige aandachtspunten

Alle werkzaamheden binnen Nieuw Harculo worden door Reales gerealiseerd. Het betreft onder andere de aanleg van de woonstraten en de overige openbare ruimte.

Er wordt voorzien in een aantal infrastructurele ingrepen buiten het woongebied :

a. herinrichting van de hoofdontsluiting IJsselcentraleweg.
b. herinrichting deel Professor Feldmannweg
c. herinrichting van de kruising IJsselcentraleweg/ Commissarislaan

a. Herinrichting van de hoofdontsluiting IJsselcentralweg

Het gemotoriseerde verkeer van Nieuw Harculo wordt ontsloten via de IJsselcentraleweg parallel aan het spoor (eigendom Engie/Reales). Nieuw Harculo wordt 30 km/u gebied. Direct na De Uitspanning wordt dat

gebied verlaten en gaat deze over in de gebiedsontsluitingsweg, waar de maximale snelheid op 60 km/u ligt. Nabij de kruising met de Commissarislaan gaat het snelheidsregiem weer over naar 30 km/u. Voor een zo optimaal mogelijke ontsluiting wordt dit wegdeel opnieuw ingericht, passend binnen de beschikbare ruimte. De rijbaan wordt versmald en er wordt voorzien in een vrijliggend voetpad.

Dit deel van de IJsselcentraleweg, tussen Nieuw Harculo en de kruising met de Commissarislaan, maakt deel uit van het wijzigingsgebied. Het krijgt daarin de functie Verkeer – Hoofdwegen, welke een gebruik voor gebiedsontsluitingsweg en voet- en fietspaden toelaat. De voorgenomen herinrichting past hierbinnen (evenals binnen de geldende bestemming Verkeer).

b. Herinrichting deel Professor Feldmannweg

De Professor Feldmannweg wordt de hoofdentree voor langzaam verkeer. Het betreft een al bestaande weg, waar de maximale snelheid op 30 km/u ligt (eigendom gemeente). Voor een zo optimaal mogelijk gebruik is het voornemen dit wegdeel in te richten als fietsstraat. Bestemmingsverkeer van en naar de woningen aan de Professor Feldmannweg blijft mogelijk, evenals een gebruik door de hulpdiensten.

Dit deel van de Professor Feldmannweg heeft in het omgevingsplan al de bestemming/functie Verkeer – Erftoegangsweg. De voorgenomen herinrichting past binnen het geldende omgevingsplan.

c . Herinrichting van de kruising IJsselcentraleweg/ Commissarislaan

In de gebiedsvisie is al geconstateerd dat bij ontwikkeling van Nieuw Harculo het noodzakelijk is kruispunt IJsselcentraleweg/ Commissarislaan (eigendom gemeente) te verbeteren. Dit kruispunt wordt opnieuw ontworpen en ingericht om de verkeersveiligheid te verbeteren. Door de toename van het verkeer is ontvlechting van langzaam en gemotoriseerd verkeer gewenst. Ook is de locatie de entree naar de ontwikkeling en daarmee vraagt dit om gelijkwaardigheid. De herinrichting van de kruising is om deze reden onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling van Nieuw Harculo. Hiervoor zijn in het Ruimtelijk Ontwikkel plan twee varianten in beeld gebracht (zoekgebied). Er wordt een participatieproces doorlopen om tot een definitieve inrichting te komen.

Gelet op de noodzaak van de herinrichting van de kruising en het zoekgebied waarbinnen deze gerealiseerd gaat worden, op grond waarvan de herinrichting niet past binnen de daar geldende verkeersbestemming, wordt in dit wijzigingsbesluit het zoekgebied opgenomen. Het krijgt daarin de functie Verkeer – Erftoegangsweg. Binnen deze functie is realisatie van beide varianten toegestaan. Met een gebodsbepaling wordt geborgd dat de herinrichting wordt uitgevoerd.

Daarnaast zal bij de verdere uitwerking aandacht moeten zijn voor de slimme inrichting van het Harculosepad zodat deze route alleen voor bestemmingsverkeer kan worden gebruikt en sluipverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. Ter plaatse van het Harculosepad is het voornemen om naast het bord geslotenverklaring met uitzondering van bestemmingsverkeer een kentekencamera te plaatsen om ongewenst verkeer zoals sluipverkeer tegen te gaan.

6.3.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor de functie verkeer.

6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het toekennen van de functie Verkeer-Hoofdwegen aan het wegdeel van de IJsselcentraleweg waar de maximale snelheid 60 km/u bedraagt;
- het toekennen van de functie Verkeer-Erftoegangsweg aan de openbare verkeerswegen binnen Nieuw Harculo en aan de kruising IJssecentraleweg/Commissarislaan;

- het toekennen van de functie Verkeer-Verblijfsgebied aan de parkeerhoven binnen Nieuw Harculo
- het toekennen van de functie Wonen-Parkeergarage, ter plaatse van de beoogde parkeergarages;
- het opnemen van de Regeling Parkeernormen Zwolle, zoals vastgesteld op 3 december 2024, als parkeerregel (en regel laden en lossen) voor het voorliggende wijzigingsgebied (en daarmee als beoordelingsregel bij aanvragen omgevingsvergunning);
- het opnemen van een gebodsbepaling, gericht op het herinrichten van de kruising Commissarislaan/IJsselcentraleweg. Met daarbij de mogelijkheid tot afwijking van de herinrichting mits eenzelfde resultaat wordt bereikt;
- het toestaan van parkeren conform het beoogde gebruik van de parkeerplekken buiten bovengenoemde functies (oa E1, B2, B3).

6.4 Natuur

6.4.1 Kaders

Rijk

Een deel van het wijzigingsgebied maakt deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Daarnaast maakt een deel van het wijzigingsgebied deel uit van het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied 'uiterwaarden IJssel'.

Gemeente

De gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving geeft deelgebieden binnen de totale gebiedsontwikkeling. De uiterwaarden, insteekhavens en dijken maken deel uit van het deelgebied: Natuurgebied IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens. De visie richt zich op het versterken van natuurwaarden in de uiterwaarden en insteekhavens, als primaire functie in het gebied.

In het bestemmingsplandeel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle is een deel van de beoogde natuurgronden -ter plekke van delen van de IJsseldijk- als zodanig bestemd. Het betreft de gronden aan de noordkant van de noordelijke insteekhaven en de gronden aan de zuid- en oostzijde van de zuidelijke insteekhaven.

6.4.2 Beoordeling

De twee insteekhavens en aanliggende gronden maken deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Om die reden past bij deze gronden respectievelijk de functie Water, waarbij de gebruiksactiviteiten beperkt blijven tot wat vanuit natuur passend wordt beschouwd (bijv. geen passantenhaven, ligplaatsen) en de functie Natuur. Hetzelfde geldt voor het bestaande, buiten het NNN gelegen, bosgebied parallel aan de spoorweg. Uitgangspunt is de huidige gebruik van deze gronden te continueren en te beschermen.



Natuur Netwerk Nederland

Met Nieuw Harculo wordt ook nieuwe natuur gecreëerd. De huidige uiterwaarden van de IJssel ondergaan een metamorfose. In de uiterwaard grazen nu nog koeien en er wordt mest uitgereden. Hierdoor is de ondergrond verstoord en heeft de uiterwaard een beperkte ecologische waarde. Het agrarische gebruik stopt. Er ontstaat een gebied met bloemrijk grasland en glanshaverhooiland. Onderaan de dijk staat een natuurlijke haag als afscheiding van de uiterwaarden. De natuur krijgt in dit gebied de rust en ruimte om uit te breiden en vanaf het pad op de dijk ontstaat er een prachtig uitzicht over het gebied.

Bij deze transformatie past een wijziging naar de functie Natuur. Waarmee het gebruik als natuurgebied wordt vastgelegd en geborgd.

6.4.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor de functie Natuur.

6.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Natuur aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functie Natuur, ter plaatse van het bosgebied bij het spoor, de uiterwaarden en de aanliggende gronden rondom de insteekhavens, inclusief delen van de IJsseldijk;
- het opnemen van de functie Water, ter plaatse van de insteekhavens, waarbij de gebruiks- en bouwactiviteiten worden gericht op behoud van de natuur.

Deze paragraaf ziet op de functie. Het richt zich sec op planregels over het (toegestane) gebruik van de gronden, de gebruiksactiviteit. Dit onderwerp komt ook aan de orde in hoofdstuk 7 en 9, maar dan als thema. Ieder thema bedient een bepaald doel, vaak gericht op bescherming of ontwikkeling van een bepaalde waarde van de fysieke leefomgeving. En kan leiden tot specifieke op dat beschermen of ontwikkelen gerichte planregels.

6.5 Water

6.5.1 Kaders

Gemeente

Het wijzigingsgebied bevat meerdere, diverse watergangen. Het betreft de twee insteekhavens direct aan de IJssel. En binnen de Energietuin ligt de oude kolk en een aantal watergangen. Aan de IJssel en de insteekhavens loopt de dijk. De gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving (h)erkent deze functies en zet ze in binnen de gebiedsontwikkeling. De IJssel, insteekhavens en dijken maken deel uit van het deelgebied: Natuurgebied IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens. De visie richt zich op het versterken van natuurwaarden in de uiterwaarden en insteekhavens, als primaire functie in het gebied.

De oude kolk en de watergangen binnen de Energietuin worden ingezet om bij te dragen aan het beoogde behoud en versterking van het huidige gebruik van de Energietuin als groengebied.

De kolk en watergangen binnen de Energietuin zijn in het bestemmingsplandeel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle als Water bestemd. Hetzelfde geldt voor de IJssel en de insteekhavens. Toegestane gebruik binnen deze bestemming richt zich onder andere op waterberging, waterlopen en scheepvaart. Maar ook op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

De dijken hebben geen eigen bestemming, maar wel gelden er meerdere dubbelbestemmingen, met name gericht op het beschermen van de betekenis van de dijken als waterkering.

6.5.2 Beoordeling

De twee insteekhavens blijven als zodanig in stand, maar met de gebiedsontwikkeling verschuift het gebruik van primair en algemeen water naar water binnen natuurgebied. Dit in samenhang met het beoogde gebruik van de uiterwaard. Daar past geen volwaardig, intensief gebruik bij zoals ligplaatsen. De hoofdfunctie blijft water, maar met de verbijzondering van een op natuur gericht gebruik.

De oude kolk en de watergangen binnen de Energietuin worden ingezet om bij te dragen aan het beoogde behoud en versterking van het huidige gebruik van de Energietuin als groengebied. Ook daar wordt een samenhang beoogd tussen de waterfunctie enerzijds en de groen en natuurfunctie anderszijds. Reden om de kolk en de watergangen ook een functie Water toe te kennen, met een verbijzondering van een op groen/natuur gericht gebruik.

Primaire functie van de dijken is waterkering. Gelet hierop past een functie Waterstaatswerk. Tegelijkertijd voorziet de gebiedsontwikkeling in een extensief recreatief gebruik van de dijken en natuurontwikkeling ter plaatse van de dijken. Dat gebruik wordt mogelijk met de functies Groen en Natuur.

6.5.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor de functie Water en Waterkering.

6.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Water aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functie Water, ter plaatse van de insteekhavens, oude kolk en watergangen binnen de Energietuin. De gebruiks- en bouwactiviteiten worden gericht op behoud van de natuur;
- het opnemen van de functie Waterkering ter plaatse van de dijken.

Deze paragraaf ziet op de functie. Het richt zich sec op planregels over het (toegestane) gebruik van de gronden, de gebruiksactiviteit. Dit onderwerp komt ook aan de orde in hoofdstuk 8, maar dan als thema. Ieder thema bedient een bepaald doel, vaak gericht op bescherming of ontwikkeling van een bepaalde waarde van de fysieke leefomgeving. En kan leiden tot specifieke op dat beschermen of ontwikkelen gerichte planregels.

6.6 Groen

6.6.1 Kaders

Gemeente

De gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving onderscheidt vijf deelgebieden met ieder een eigen herkenbare identiteit. Eén daarvan is de Energietuin. Centraal in de Energietuin ligt de oude kolk omringd met groen. Het gebied tussen de IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg en de dijkstructuur langs de insteekhavens en IJssel is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Het sluit aan de noordzijde aan op het Oldenelerpark en het Ittersumerpark en vormt onderdeel van het rondje Zwolle, een recreatieve route die een ring van parken, recreatiegebieden en natuurgebieden rondom de stad ontsluit.

Het ter plekke van de Energietuin bestaande groen is in het bestemmingsplandeel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle als zodanig bestemd. Deze bestemming laat onder andere groenvoorzieningen, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden, speelvoorzieningen en water toe.

In het hart van het nieuwe woongebied worden het klimaatpark en beschutte groene hoven aangelegd.

Voor de toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, het recreatie- en groenbeleid en de Bomenverordening wordt verwezen naar de paragrafen 7.2 Landschap en natuur en 9.1 Natuur en ecologie.

6.6.2 Beoordeling

De gebiedsontwikkeling voorziet in behoud en versterking van het huidige gebruik van de Energietuin als groengebied. Beoogd wordt de bestaande groene 'kamerstructuur' te versterken, waardoor onder andere de ecologische kwaliteit toeneemt. Het gebied kan ook fungeren als uitloopgebied voor de woonwijk Nieuw Harculo. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande paden en eventueel opnieuw te verharden bestaande infrastructuur. Bij dit beoogde gebruik past de functie Groen, vergelijkbaar met de al geldende groenbestemming.

Nieuw Harculo verbindt de te bouwen woonbuurten met het landschappelijk raamwerk. Er wordt binnen dat raamwerk een nieuw woongebied gecreëerd, met in het hart een klimaatpark. Tussen de woonbuurten bevinden zich intieme en geborgen groene leefstraten met kleinschalige speel- en verblijfsplekken. Deze verbinden de woonbuurten met het klimaatpark en met het landschappelijk raamwerk. Deze twee informele lijnen verweven het Klimaatpark met de Energietuin en de IJsseldijk.

Het aan te leggen klimaatpark combineert natuur en cultuur, integreert klimaatopgaves vanzelfsprekend met een landschappelijke parkinrichting en biedt ontmoetingsplekken voor onder andere spel, kunst en cultuurhistorie.

Gelet op dit beoogde gebruik past een functie Groen bij de groene leefstraten, het klimaatpark en het landschappelijk raamwerk (voor zover gelegen buiten het Nationaal Natuur Netwerk). De functie Groen

biedt enerzijds voldoende waarborgen voor het instandhouden van dat gebruik en anderzijds voldoende maatregelen om, naast natuur en groen, voorzieningen te treffen voor recreatie en verblijf.

6.6.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor de functie Groen.

6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Groen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functie Groen ter plaatse van het landschappelijk raamwerk, de Energietuin, het Klimaatpark en de groene leefstraten binnen Tussen de Dijken.

Deze paragraaf ziet op de functie. Het richt zich sec op planregels over het (toegestane) gebruik van de gronden, de gebruiksactiviteit. Dit onderwerp komt ook aan de orde in hoofdstuk 7, maar dan als thema. Ieder thema bedient een bepaald doel, vaak gericht op bescherming of ontwikkeling van een bepaalde waarde van de fysieke leefomgeving. En kan leiden tot specifieke op dat beschermen of ontwikkelen gerichte planregels.

6.7 Nutsvoorzieningen

6.7.1 Kaders

Gemeente

Binnen het wijzigingsgebied bevinden zich diverse nutsvoorzieningen. De gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving geeft aan dat de schakeltuin van TenneT en de zendmast van WIG buiten de ontwikkeling blijven en dus als zodanig in stand blijven.

De aanwezige nutsvoorzieningen zijn in het bestemmingsplandeel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle als zodanig bestemd. De schakeltuin van TenneT heeft de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Ter plekke van de zendmast geldt de bestemming Bedrijf – Zend/ontvangstinstallatie, welke een gebruik voor telecommunicatie toelaat. De in het gebied aanwezige bovengrondse hoogspanningslijn en hogedruk aardgasleiding hebben ieder een dubbelbestemming, te weten Leiding – Hoogspanningsverbinding, Leiding – Gas en Leiding – Hoogspanning.

De twee zonnevelden bij de schakeltuin zijn met een omgevingsvergunning toegestaan.

6.7.2 Beoordeling

Het schakelstation is en blijft als zodanig in gebruik. De schakeltuin is onderdeel van het 110KV-netwerk. Het is niet bemand en de parkeerplaatsen zijn niet meer in gebruik bij TenneT. De bovengrondse hoogspanningslijnen, die vanaf het schakelstation in westelijke richting lopen, blijven bestaan. Hetzelfde geldt voor de zendmast en de gerealiseerde zonnevelden, met dien verstande dat ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen de panelen worden verwijderd. Omdat deze voorzieningen intact blijven worden deze als zodanig opgenomen in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. De bestaande planologische rechten worden overgenomen, met dien verstande dat deze met name voor het schakelstation worden toegespitst op het feitelijke gebruik en aanwezige bebouwing, met enige uitbreidingsruimte. De geldende bestemming, welke onder andere een grootschalige elektriciteitscentrale toelaat, verhoudt zich in ruimtelijke zin niet tot de toekomstige situatie van het gebied als geheel.

TenneT houdt een minimale richtafstand aan van 40 meter vanaf het hekwerk van het schakelstation tot bebouwing. Om zo te borgen dat het station onderhouden kan worden en bereikbaar blijft voor materiaal. Het plan Nieuw Harculo voorziet niet in nieuwe gebouwen binnen deze afstand.

De gasleiding was de toevoerleiding van de gasturbines van de voormalige energiecentrale. Door de ontmanteling van de energiecentrale is deze niet meer nodig. Deze gasleiding staat echter nog wel onder hoge druk. De Gasunie heeft het verwijderen of drukloos maken van deze gasleiding ingepland voor het laatste kwartaal van 2025. De gasleiding is inmideels verwijderd. Er is dan ook geen aanleiding de gasleiding op te nemen in voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

De ondergrondse hoogspanningsleiding is niet meer aanwezig. Er is dan ook geen reden meer de bestemming daarvoor over te nemen.

6.7.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor de functie nutsvoorzieningen.

6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Nutsvoorzieningen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functie Nutsvoorzieningen-Hoogspanningsstation, ter plaatse van het bestaande schakelstation;
- het opnemen van de functie Nutsvoorzieningen-Zendinstallatie, ter plaatse van de bestaande zendmast;
- het opnemen van de functie Hoogspanningsverbinding, ter plaatse van de bovengrondse hoogspanningslijnen;
- met specifieke aanduidingen het toegestane gebruik voor zonneparken als zodanig vastleggen.

Deze paragraaf ziet op de functie. Het richt zich sec op planregels over het (toegestane) gebruik van de gronden, de gebruiksactiviteit. Dit onderwerp komt ook aan de orde in hoofdstuk 8, maar dan als thema. Ieder thema bedient een bepaald doel, vaak gericht op bescherming of ontwikkeling van een bepaalde waarde van de fysieke leefomgeving. En kan leiden tot specifieke op dat beschermen of ontwikkelen gerichte planregels.

Hoofdstuk 7 Verdieping Omgevingskwaliteit

Hoofdstuk 7 geeft een verdieping op de onderwerpen stedenbouw en beeldkwaliteit, landschap en natuur, cultuurhistorie en archeologie.

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

7.1.1 Kaders

Rijk

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken (art. 4.19 Ow). Als de gemeenteraad in het omgevingsplan regels opneemt over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de raad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij stedenbouw en beeldkwaliteit gaat het om instructieregels over ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 4.3 van de verordening geeft instructieregels over het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Omgevingsplannen dienen een onderbouwing te geven vanuit die benadering, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente

Omgevingsvisie

De visie maakt binnen het wijzigingsgebied hoogbouw mogelijk. De StadsRand markeert de overgang van landschap naar stad. Het uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkeling hier maximaal 25 meter mag zijn. Zo ontstaat een geleidelijke opbouw in de stad. In de architectuur wordt relatie gezocht met de aanwezige landschappelijke context. De architectuur kan hier ook horizontaal van aard zijn. Het moeten vloeiende, zachte lijnen zijn en door het toevoegen van beplanting moet de verbinding worden gemaakt met het landschap. Daarmee sluiten we uit dat op de overgang harde stenige 'muren' ontstaan. De inpassing van stad en land met het landschap en omliggend gebied staat voorop. De kwaliteit van de stadsrand behouden we.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit

Op 13 februari 2024 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie november 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.

Voor de gemeente biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe

bouwinitiatieven. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Zwolle wordt een omgevingsvergunningaanvraag die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen verleend als deze niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota 2023, versie november 2023.

7.1.2 Beoordeling

Nieuw Harculo ligt niet aan de dijk, maar tussen de dijken. Het oogt als een balkon aan de IJssel, geflankeerd door de twee insteekhavens. Het wijzigingsgebied is volledig omgeven door het landschap met een parkachtige omgeving als overgang naar Zwolle-Zuid. Binnen het suburbane woongebied worden vijf deelgebieden onderscheiden: 'de Uitspanning', 'In de Centrale', 'Tussen de Dijken', 'Het Klimaatpark' en 'de Energietuin'.

De Uitspanning met de bestaande gebouwen vormt de vanzelfsprekende entree van de wijk en sluit aan op het centraal gelegen Klimaatpark. Het oostelijke deel, In de Centrale, herinnert aan de voormalige IJsselcentrale, het westelijk deel, Tussen de Dijken, is open en groen van karakter, herinnert aan het groen ingerichte gedeelte van de IJsselcentrale met de opslagtanks en markeert de landschappelijke overgang naar de IJssel. In de Energietuin is de bebouwing zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap. De zone tussen de Energietuin en In de Centrale & Uitspanning is een gezamenlijk entree- en parkeergebied, terwijl de woongebieden een groen en autoluw karakter krijgen.

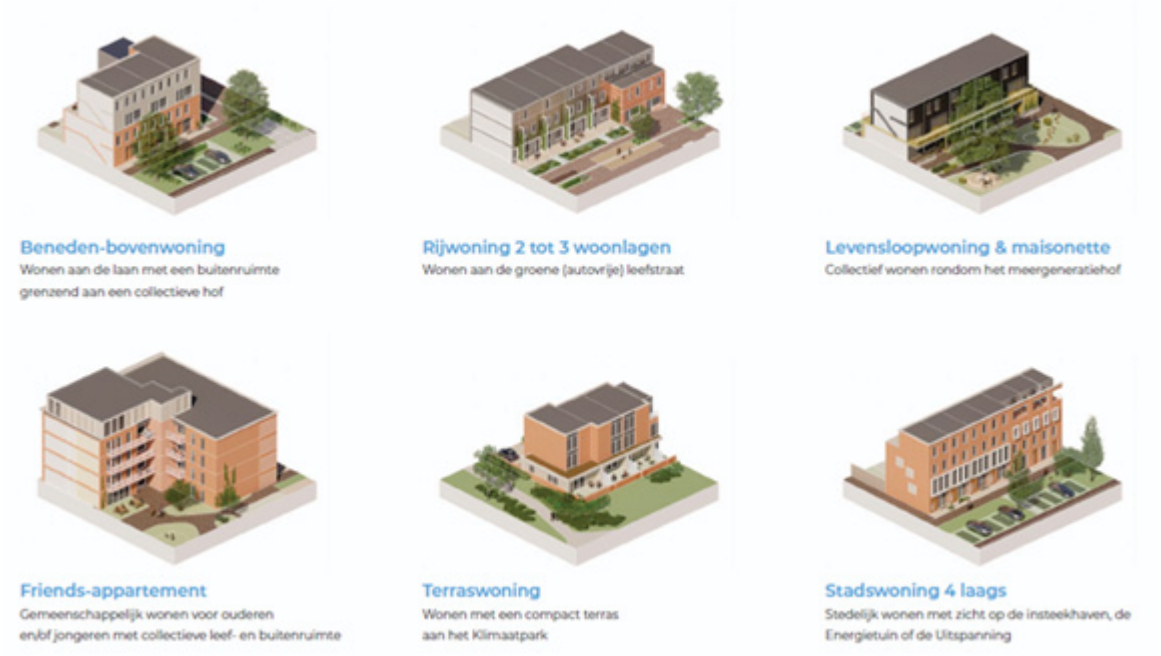
Nieuw Harculo bevat twee woonbuurten, In de Centrale en Tussen de dijken. In de Centrale grenst aan de Uitspanning en is opgezet als een compacte woonbuurt rondom intieme binnenruimtes. Dit deelgebied refereert aan de IJsselcentrale die ooit op deze plek stond. De sfeer is daarom stedelijk en bestaat uit woonblokken met binnenhofjes met groen.

De ruimtelijke opzet van Tussen de Dijken is gebaseerd op kleinschalige woonvelden te gast in het landschap. De maat en schaal van de bebouwing is bescheiden en ondergeschikt aan het IJssellandschap. Informele lijnen verbinden het gebied met het klimaatpark en de omliggende IJsseldijk. De verschillende woonvelden onderscheiden zich door de wisselwerking tussen de woningtypologie en het aangrenzende landschap.

Woonprogramma

Het beoogde woonprogramma omvat, naast 26 wooneenheden in De Uitspanning, 500 woningen en bestaat uit circa 60% grondgebonden, 25% appartementen en 15% bijzondere woonvormen. De grondgebonden woningen hebben minimaal een eigen voordeur aan de straat, zijn ruim van opzet en hebben een privétuin of dakterras. Juist door veel verschillende doelgroepen, met dezelfde wens om te wonen in een duurzame natuurgerichte wijk, een thuis te geven, kan een interessante maar ook hechte buurt ontstaan. Van vrijstaande woningen tot appartementen (voor zowel ouderen als jongeren goed in te richten) en van levensloopbestendige appartementen tot ruime gezinswoningen met vier woonlagen en een (collectieve) tuin; er is voor veel doelgroepen een passende woonvorm te vinden.

Daarnaast is er ook een grote variatie binnen de woningtypen. De grondgebonden woningen variëren qua opzet van het huis, de uitwerking, buitenruimte, prijs en omvang. Zo zijn er dijkwoningen met een terras en uitzicht over de IJssel, gezinswoningen aan een parkeerdek, drive-in woningen in en aan het park, woningen met een grote tuin, woningen over vier lagen, kleine rijwoningen en woningen met een grote beukmaat vrij in de natuur. Het is juist deze mix van woningen met verschillende kwaliteitspunten, die ervoor zorgt dat er een gemengde gemeenschap kan ontstaan waar ook nog ruimte is voor creativiteit en eigen invulling door bewoners. Met planregels wordt vastgelegd waar grondgebonden woningen (eengezinshuizen) en beneden-boven woningen en appartementen (meergezinshuizen) gerealiseerd mogen worden.


Beneden-bovenwoning
Wonen aan de laan met een buitenruimte grenzend aan een collectieve hof
Rijwoning 2 tot 3 woonlagen
Wonen aan de groene (autovrije) leefstraat
Levensloopwoning & maisonette
Collectief wonen rondom het meergeneratiehof
Friends-appartement
Gemeenschappelijk wonen voor ouderen en/of jongeren met collectieve leef- en buitenruimte
Terraswoning
Wonen met een compact terras aan het Klimaatpark
Stadswoning 4 laags
Stedelijk wonen met zicht op de insteekhaven, de Energietuin of de Uitspanning



Bouwhoogte

De voorgestelde bouwmassa's en bouwhoogtes zijn zorgvuldig ingepast in het landschap en passen bij het vastgestelde woonprogramma. De opzet van de In de Centrale is een buitenrand van vier bouwlagen, met aan de entreezijde een terug liggende vijfde bouwlaag en aan het Klimaatpark afwisselend drie of vier bouwlagen.

De woonhoven In de Centrale bestaan vooral uit woningen van twee en drie bouwlagen en langs de randen uit drie tot vijf bouwlagen. Het woonmilieu van Tussen de Dijken varieert in hoogte afhankelijk van de positie in het park, langs de IJsseldijk of in de woonhoven. De hoogte van de grondgebonden woningen is wisselend twee, drie of vier bouwlagen. Het ruimtelijk accenten aan de noordelijke kop van het Klimaatpark is maximaal zes bouwlagen en het zuidelijk accent aansluitend op de Uitspanning maximaal zeven bouwlagen.

Rondom de hoofdentree van Nieuw Harculo en grenzend aan de Uitspanning worden twee bescheiden woonvolumes gerealiseerd. De woningen zijn te gast in het landschap en worden zorgvuldig ingepast.

De bouwhoogtes blijven daarmee onder de bestaande hoogte van de Hijshal, het hoogste behouden gebouw van de IJsselcentrale.

Met planregels worden de maximale bouwhoogtes vastgelegd van zowel de nieuwe als de aanwezige bouwwerken. Uitgangspunt voor de bestaande bebouwing binnen De Uitspanning zijn de bestaande hoogtes, waarbij rekening gehouden wordt met de geldende maatvoering in het Omgevingsplan gemeente Zwolle.



iguur 3.1.6 | Voorgestelde bouwhoogtes in Nieuw Harculo

Beeldkwaliteit

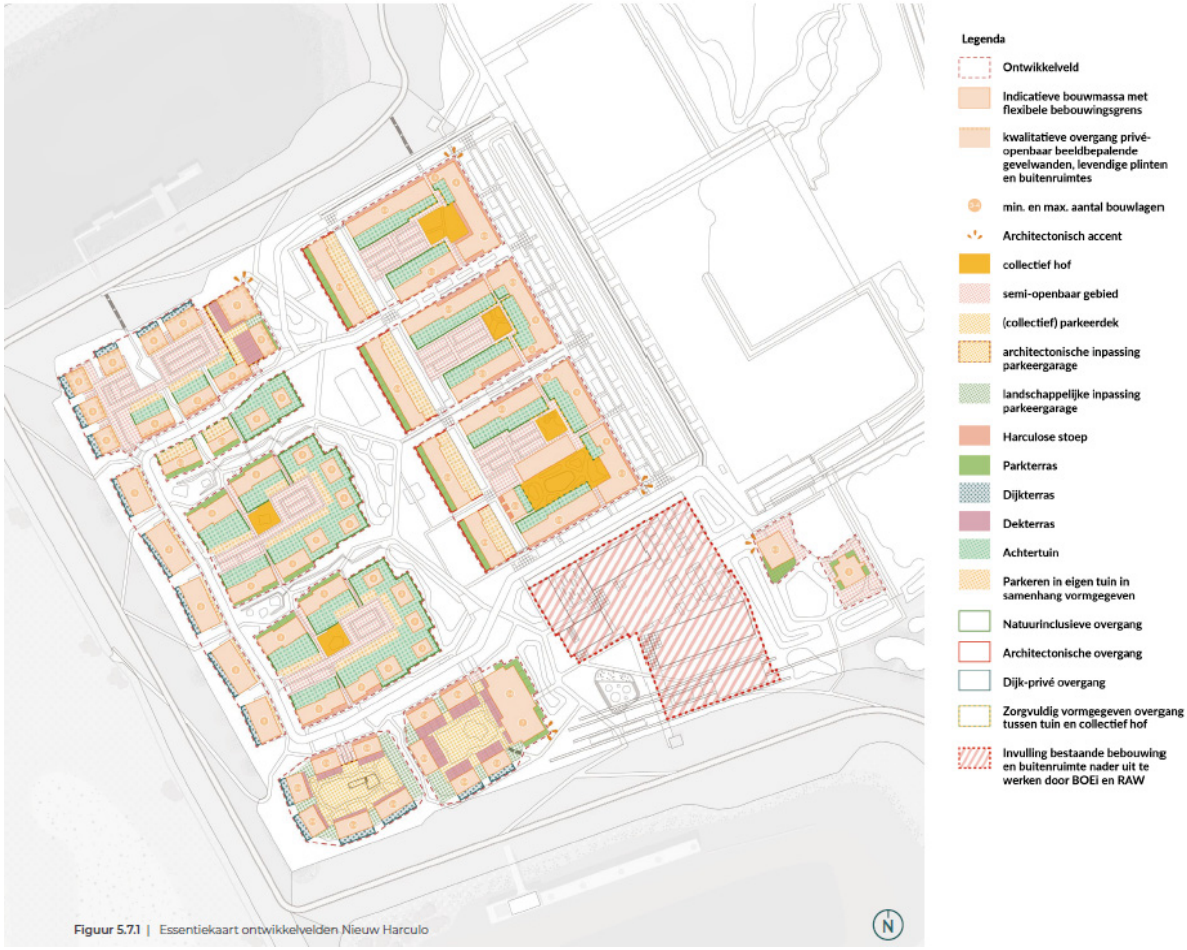
Nieuw Harculo positioneert zich als een onderscheidende woonwijk in de stad Zwolle en aan de oevers van de IJssel. Een hedendaagse woonwijk gebaseerd op de landschappelijke waarden en cultuurhistorische invloeden vanuit het industriële verleden.

De ligging en aard van de plek zijn uniek. Dit maakt de woonwijk onderscheidend als eigen entiteit en uniek woonmilieu. Een hedendaags karakter is daarbij uitgangspunt voor de architectuur. Zo geeft Nieuw Harculo naast het opnemen van de verhalen van het verleden ook uitdrukking aan de vertaling van actuele ambities. Zoals ook de IJsselcentrale een industrieel monument was van de vooruitgang en energie voor de toekomst. De hedendaagse architectuur en detaillering geeft in hoofdlijnen op twee manieren uiting aan de actuele opgaven:

- De architectuur geeft uitdrukking aan de relatie tussen de woning en het omliggende landschap. De stedenbouwkundige structuur geeft hieraan al de basis in vormgeving en verbinding van landschap en wonen. De architectuur vervlecht hier met het natuurlijke.
- Daarnaast verhoudt Nieuw Harculo zich tot het oude Harculo door te lenen uit vormen, materialen en elementen die het kenmerkende beeld van de IJsselcentrale bepaalden.

De verbindende identiteit van Nieuw Harculo wordt zodoende gekarakteriseerd als onderscheidend, hedendaags, natuurlijk en verbonden met cultuurhistorie. Vervolgens wordt per deelgebied een leidende structuur geïntroduceerd die verder wordt beschreven aan de hand van de ontwerpopgaves voor de specifieke plekken in het plan. Deze ontwerpopgaves worden geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en -materialen om een indruk te geven van het onderscheid en de samenhang tussen deze deelgebieden. De integratie van natuurdoeltypen vormt hierbij mede een opgave voor de architectonische uitwerking en kwaliteit.

De bestaande planregels, die gebaseerd zijn op de welstandsnota, sluiten niet aan op deze beoogde ontwikkeling. Dit wijzigingsbesluit geeft (met uitzondering van de bestaande gebouwen binnen De Uitspanning) eigen planregels over het uiterlijk van bouwwerken voor Nieuw Harculo, door middel van de beleidsregel Beeldkwaliteit Bouwwerken Nieuw Harculo (zie bijlage).



Figuur 5.7.1 | Essentiekaart ontwikkelvelden Nieuw Harculo

Bovenstaande kaart geeft de essenties van bouwvelden, voor- en achterzijdes, overgangen en binnengebieden weer waaraan de bouwplannen moeten voldoen, tezamen met de beeldkwaliteit

7.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functies Wonen – Eengezinshuizen en Wonen – Meergezinshuizen;
- het opnemen van een hoofdstuk met algemene regels over Bouwactiviteiten, welke aanvullende beoordelingsregels geeft voor respectievelijk bouwen binnen bouwvlakken, bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en bouwen van overige bouwwerken;
- de positie en bouwhoogtes van de nieuw te bouwen gebouwen wordt met het opnemen van bouwvlakken en maximale hoogtematen begrensd;
- het bouwvlak en de bouwhoogtes ter plaatse van de bestaande, te handhaven bouwwerken / gebouwen wordt afgestemd op de bestaande situatie, met aandacht voor de planologische rechten;
- ter vervanging van de bestaande beoordelingsregels over de beeldkwaliteit worden op de nieuwbouw gerichte beoordelingsregels over het uiterlijk van bouwwerken opgenomen.

7.2 Landschap en natuur

7.2.1 Kaders

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij landschap en natuur gaat het om instructieregels over het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bos- en natuurgebieden buiten NNN..

Paragraaf 4.7.2 wijst de deelgebieden van het NNN aan. Het deelgebied Uiterwaarden IJssel omvat de IJssel, de twee insteekhavens en de aanliggende gronden ten noorden en ten zuiden daarvan.

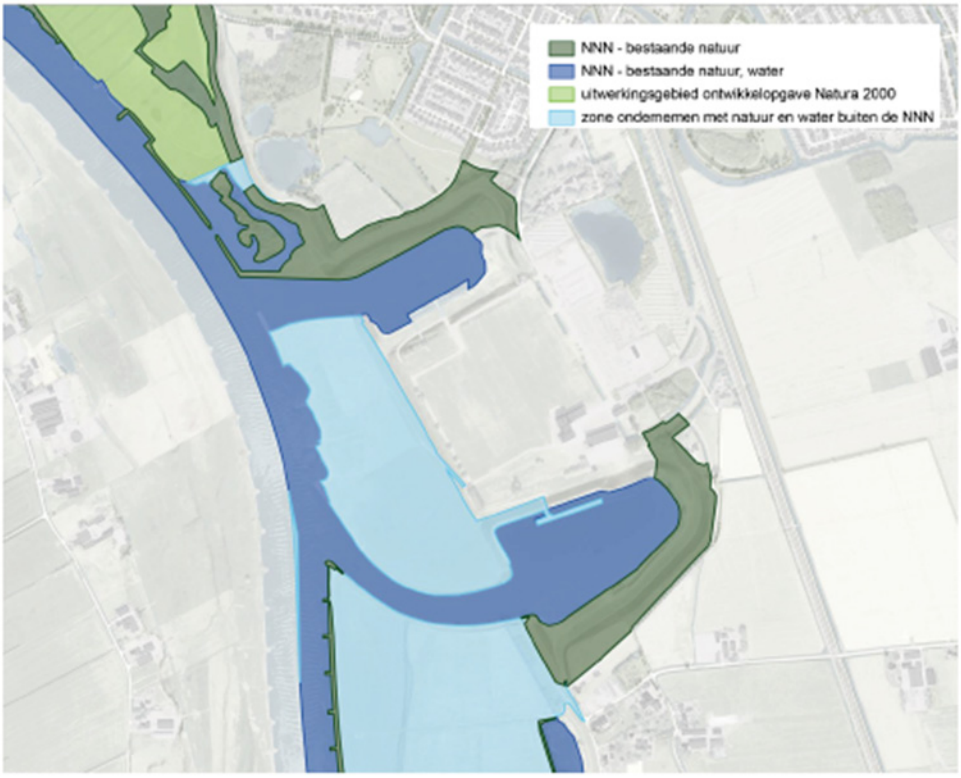
Deze paragraaf richt zich op het beschermen, duurzaam ontwikkelen, verbeteren en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn.

Omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) maken geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot:

- aantasting van de mogelijkheden om de natuurdoelen te realiseren die voor dit gebied zijn vastgesteld,
- vermindering van het areaal van het Natuurnetwerk Nederland, en
- aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 4.58 verplicht daarop gerichte regels op te nemen in het omgevingsplan.

In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Bestaand worden regels opgenomen die zijn gericht op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de natuurdoelen zoals vastgesteld in Bijlage X 'Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN'.



Figuur 3.2 | Natuurnetwerk Nederland (Bron: geodata.overijssel.nl)

Paragraaf 4.7.3 richt zich op bestaande bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland alsmede op de leefgebieden voor weidevogels. Bestaande bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland zijn de gebieden waarvoor het geldende omgevingsplan regels stelt gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Omgevingsplannen met dergelijke regels moeten daarin blijven voorzien.

De aan de zuidzijde van de zuidelijke insteekhaven gelegen gronden zijn aangewezen als Weidevogelleefgebieden. Omgevingsplannen die betrekking hebben op functies binnen leefgebieden voor weidevogels, voorzien in een specifieke, daarop toegesneden functie die gericht is op instandhouding van de leefgebieden voor weidevogels dat in ieder geval tot uiting komt in behoud van openheid, rust en voldoende hoog waterpeil.

De omgevingsvisie duidt de uiterwaarden, inclusief de steiger in de zuidelijke insteekhaven als Zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN. In de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het NNN zet de provincie in op versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water door initiatieven te verbinden aan deze kwaliteiten. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is hier specifiek gericht op versterking van deze kwaliteiten.

Artikel 4.11 van de Omgevingsverordening geeft aan dat omgevingsplannen alleen nieuwvestiging in de Groene Omgeving toelaat als daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn, het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving en in het geval de nieuwvestiging plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Afdeling 4.3 van de omgevingsverordening richt zich op ruimtelijke kwaliteit. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe onder andere de natuurlijke laag is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Volgens die natuurlijke laag maakt het wijzigingsgebied deel uit van Rivierengebied, Oeverwallen en Komgronden. Het terrein van de voormalige IJsselcentrale, de schakeltuin en het naastgelegen groen is aangewezen als komgronden. De buitendijkse gronden en de zuidelijke insteekhaven als rivierengebied-rivier en uiterwaarden. En de noordelijke insteekhaven als oeverwallen.

Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling te benutten. De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden.

De rivieren, uiterwaarden, rivierdalen en directe omgeving van insnijdende rivieren krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van een robuust water systeem, de waterkwaliteit, ruimte voor water en de natuurkwaliteit. Als ontwikkelingen plaats vinden in het winterbed, dan dragen deze bij aan vergroting van de ruimte voor de rivier, de rivier-dynamiek, hermeandering en/of vasthouden van water en aan het versterken van een open en afwisselend dynamisch landschap van geulen of meanders, open vlaktes en zachthoutooibos.

Gemeente

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Natuur – Natuurnetwerk Nederland, Natuur – Natura 2000 gebied, Natuur – Zeer waardevol, ter plekke van de uiterwaard, de insteekhavens en de aanliggende gronden.
- Landschap – Zeer waardevol landschap, ter plaatse van het gehele wijzigingsgebied met uitzondering van de schakeltuin en het terrein van de voormalige IJsselcentrale.
- Stedelijke groenstructuur - Hoofdgroenstructuur, in de Schakeltuin en in het gebied oostelijk van de Schakeltuin en de dijkstructuur langs de insteekhavens en IJssel.

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijk(neven)groenstructuur. Visie is dat de wijk(neven)groenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de visie. Zo draagt het behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:

- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen

Beleid voor behoud en ontwikkeling van het landschap is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010, deel 1 Visie). Dit beleid is alleen werkzaam voor het buitengebied en het biedt een ontwikkelingskader en inspiratiebron bij het adviseren over ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

Dit gebied valt onder de gebiedsaanwijzingen Stroomruggen en dijken. Kenmerken hiervan zijn de beeldbepalende dijk die hoger in het landschap ligt en de onregelmatige verkaveling en een 'kralensnoer' van bebouwing, beplanting, kolken, weides en akkers. Ook zijn de op verschillende locaties aanwezige vergezichten een belangrijke kwaliteit in dit gebiedstype.

Bij ontwikkelingen dient aandacht te zijn voor het volgende:

- Versterken van het karakter
- Versterken of handhaven van de zichtlijnen naar de vergezichten
- Aanleggen van opgaande beplanting langs de dijk
- Functiemenging (landbouw, wonen, recreatie, cultuurhistorie)
- Hergebruik van beeldbepalende en/of monumentale gebouwen
- Aanleg van gebiedseigen beplanting op de perceelsgrenzen, aanleg van fruitbomen en meidoornhagen
- Ontwikkelen van natte natuur bij de kolken
- Bij nieuwbouw aansluiten bij de kavel- en waterpatronen en de ligging in het landschap.

De buitendijkse IJsseluiterwaarden en de insteekhavens behoren ook tot het wijzigingsgebied. Dit betreft het deelgebied IJsel – IJssel natuurlijk. Kenmerken hiervan zijn het water dat slingerend door het landschap met tijden van hoog en laag water. De open uitwaarden met de beslotenheid door dicht struikgewas en hagen. Een onregelmatige verkaveling met akkers en weiden, met landbouw als belangrijke (neven)functie. Dijken, oude rivierarmen en reliëf. Een rustgebied.

Bij ontwikkeling dienst aandacht te zijn voor:

- Versterken van de openheid
- Aanleg van nevengeulen voor waterafvoer
- Ontwikkelen van natte natuur, waterberging en extensieve begrazing
- Herstellen van hagen langs de weidegronden
- Extensieve recreatie op de dijken

Groen en recreatiebeleidsplan '(be)leefbaar voor iedereen'

Voldoende ruimte voor groen is een ambitie uit het coalitieakkoord en de omgevingsvisie 'Ons Zwolle voor morgen 2030'. Zwolle groeit in economie, aantal woningen en aantal inwoners. Het uitgangspunt daarbij is dat Zwolle een leefbare en vitale stad blijft. Groen en recreatie hebben daarin een belangrijke functie, onder andere voor gezondheid van inwoners, ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bij groei van de stad neemt de druk op de groene functies toe. Het groen in en om de stad moet daarom meegroeien. Het op 10 februari 2025 vastgestelde Groen- en recreatiebeleid bevat tien ambities, die de mogelijkheid geven om de identiteit als groene stad te behouden en te versterken. In de tien ambities zijn concrete richtlijnen benoemd. Ambities zijn:

1. Bestaande groenstructuren handhaven
2. Het groenareaal groeit mee met de groei van de stad
3. Het groen is voor iedereen dichtbij, toegankelijk en goed bereikbaar (inclusieve samenleving)
4. De bestaande groenstructuren versterken en herstellen we waar deze onvolledig zijn

5. We wijzen extra uitloopgebieden en dagrecreatiegebieden aan rond de stad
6. We verbeteren de groen-blauwe structuur
7. We stimuleren het wandelen en fietsen en spelen
8. We vergroten de aanwezige biodiversiteit
9. We investeren in een gezond en toekomstbestendig bomenbestand
10. We monitoren onze groen- en natuurarealen en het recreatieve medegebruik

De ambities geven onder andere als streven het ontwerpprincipe 2-22-200 waar mogelijk toe te passen. Dat betekent 2 toekomstbomen per straat, die uit kunnen groeien tot volwassen bomen die een mensenleven meegaan en schaduw en beschutting bieden, 22% bladoppervlak voor schaduw verdeeld over de hele stad en op maximaal 200 meter van elke woning een parkje of plantsoen met bomen en/of struiken. Beleidsvoornemen is groen mee te laten groeien met de stad, concreet gemaakt in de stadsbrede ambitie om voor elke nieuwe woning 75 m2 groen toe te voegen in en om de stad.

Eén van de geformuleerde topambities uit de Zwolse omgevingsvisie is het behoud en beschermen van biodiversiteit binnen de stad. Om meer duiding te geven aan de natuurwaarden binnen Zwolle is in samenspraak met natuurorganisaties een natuurwaardenkaart uitgewerkt die men online kan raadplegen. De natuurwaardenkaart deelt de gemeente Zwolle op in 33 deelgebieden. Per deelgebied is een factsheet opgesteld met een beschrijving van kenmerkende soorten en specifieke natuurkwaliteiten, voor Nieuw Harculo is factsheet Schelle van toepassing. Daarnaast zijn kansen beschreven om de natuurwaarden in een deelgebied te vergroten en het unieke karakter van elk gebied te behouden.

Om de biodiversiteit te behouden en te versterken wordt voor ruimtelijke projecten natuurinclusief bouwen en ontwerpen verplicht gesteld. Dit werkt aan de hand van een puntensysteem met een maatregelencatalogus. Deze zijn als bijlage aan het groen- en recreatieplan toegevoegd.

Als kansen benoemt het plan onder andere:

- Bij de herinrichtingsplannen van het gebied bij de oude IJsselcentrale zijn kansen voor de natuur door tijdens de werkzaamheden en inrichting rekening te houden met de huidige ecologische waarden. Daarnaast kan de biodiversiteit worden versterkt door natuurinclusief te ontwerpen en bouwen.
- Het benutten van recreatieve mogelijkheden binnen de gebiedsontwikkeling Harculo en versterken van het gebied ten noorden hiervan (waar onder het Oldenelerpark).

> *Het Groen en recreatiebeleidsplan geeft ambities en doelstellingen. Deze ambities en doelen worden betrokken bij (ruimtelijke) planvorming, zoals een (wijziging) omgevingsplan of een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. Elke uitspraak die in dit beleidsplan en in de bijbehorende bijlagen is opgeschreven, en mogelijk normatief gelezen kan worden, is niet normatief bedoeld. Met dit beleidsplan ligt er de opgave om te zoeken naar een zo goed mogelijke invulling van de ambities en doelstellingen binnen de (gebieds)ontwikkeling. De gestelde ambities worden in een integrale afweging met alle andere opgaven gewogen. Bij de planvorming voor (gebieds)ontwikkelingen wordt een toelichting over de integrale afweging gevraagd. In deze toelichting wordt aangegeven hoe de integrale afweging is gemaakt en hoe de ambities van het Groen en recreatiebeleidsplan een plek hebben gekregen.*

Addendum bij Groen en recreatiebeleidsplan '(be)leefbaar voor iedereen'

Gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving

De gebiedsvisie geeft de volgende doelstellingen op het gebied van landschap en natuur:

- Natuurwaarden in de uiterwaarden en insteekhavens versterken, als primaire functie in het gebied.
- Zoveel mogelijk behoud en versterken van biodiversiteit.
- Een nieuwe, groene stadsbuurt binnen de dijken die zoveel mogelijk natuurinclusief wordt ontwikkeld en die parallel een openbaar natuurgebied met wellicht mogelijkheden voor extensieve recreatie buiten

de dijken toevoegt aan de stad.
- Het Professor Feldmannpark maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, waarbij de functies van het groen behouden en versterkt worden.

De huidig aanwezige natuurwaarden van het gebied zijn geanalyseerd en beschreven in het Natuurontwikkelplan. Aan de hand van deze analyse is een duidelijk plan opgesteld om de natuurwaarden tussen en buiten de dijken te versterken. Hier komen verschillende elementen uit naar voren zoals het versterken van de biodiversiteit, hoe een nieuwe groene stadsbuurt ontwikkeld wordt binnen de dijken en hoe deze wijk zoveel als mogelijk natuur inclusief gerealiseerd en later beleefd kan worden.

Samen met Rijkswaterstaat, het waterschap en de natuurpartijen wordt ingezet op het versterken van de natuur in de uiterwaarden en de insteekhavens.

7.2.2 Beoordeling

Zwolle is een stad met een heldere groenstructuur, opgebouwd uit een hoofdgroenstructuur en de nevengroenstructuur. Deze groenstructuren sluiten aan op de landschappelijke structuren rondom de stad. Nieuw Harculo ligt tussen de hoofdgroenstructuur en het IJssellandschap. Aan de westzijde loopt het rivierenlandschap van de IJssel met haar uiterwaarden, bloemrijke graslanden en dijklinten. Aan de zuidoostelijke zijde liggen buitenplaatsen op de hogere delen in het landschap, die altijd een sterke relatie met het ommeland en het water hebben gehad. De ontwikkeling van Nieuw Harculo biedt de kans om natuurwaarden en ecologische waarden aan het gebied toe te voegen en deze te verbinden met het omliggende bestaande landschap.

De bestaande landschappelijke elementen en structuren in het gebied vormen een stevig ruimtelijk raamwerk waarbinnen verschillende buurtjes een eigen ontwikkeling krijgen, ieder met eigen uitstraling, functie en programma. De groenblauwe hoofdstructuur wordt gevormd door de IJssel met de insteekhavens en uiterwaarden en de IJsseldijk en de kolk, de groene kamers en bosgebied bij de Energietuin.

Insteekhavens, uiterwaarden en de IJsseldijk

Het buitendijkse gebied (uiterwaarden en insteekhavens) en (delen van) de IJsseldijk zijn onderdeel van het NNN, Natura 2000-gebied Rijntakken deelgebied 'uiterwaarden IJssel', de Zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN, de natuurlijke lagen rivier en uiterwaarden en oeverwallen en/of als zeer waardevol aangemerkt op de natuurwaardenkaart van de gemeente. In dit gebied worden de natuur en ecologische waarden behouden en versterkt. De natuur krijgt hier de rust en ruimte om uit te breiden.

Het gebied is nog grotendeels in gebruik voor het weiden van vee en er wordt mest uitgereden. Hierdoor is de ondergrond verstoord en heeft de uiterwaard een beperkte ecologische waarde. De agrarische functie wordt met dit wijzigingsbesluit omgezet naar natuur. Wanneer de nevengeul niet wordt gegraven zal de hele uiterwaard extensief beheerd worden (begrazing, eventueel in combinatie met maaien en afvoeren) zonder aanvullende bemesting. De vegetatie zal daarbij in eerste instantie wat ruiger worden, omdat er nog nalevering van fosfaten en stikstof is, op den duur kan het zich dan gaan ontwikkelen tot een soortenrijker grasland, met soorten van glanshaverhooilanden of eventueel stroomdalgraslanden.

De natuurwaarde van de uiterwaard wordt sterk vergroot door het ontstaan van kenmerkende natuur- en ecologische waarden als natuurlijke oevers en halfnatuurlijke graslanden. Wat leidt tot een beter leefgebied voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied (diverse broedvogels en niet- broedvogels).

De steiger in de noordelijke haven wordt ontkoppeld, waardoor deze afgesloten zal zijn voor publiek. De steiger kan hierdoor heel goed fungeren als predatievrije broedlocatie voor vogels. De steiger in de zuidelijke insteekhaven is een indrukwekkend bouwwerk met een spectaculair zicht op de IJssel en met in de verte het Veluwemassief. Het voornemen is, als onderdeel van de te creëren culturele hotspot De Uitspanning, om op deze plek een artist in residence te ontwikkelen voor (internationale) kunstenaars, waarmee de culturele identiteit van het gebied verder versterkt wordt. Kunstenaars kunnen een periode van

een paar maanden op de steiger verblijven en werken in dit atelier met (tijdelijke) logeerfunctie om vervolgens de resultaten van hun residency in de Koelwaterhal aan het publiek te tonen. De artist in residence zorgt er mede voor dat de steiger en daarmee de havenkom afgesloten wordt voor openbaar publiek. Het creëert zo, zonder dat de natuur in het geding komt, een rustplek voor de natuur en geeft de steiger een nieuwe functie, wat weer bijdraagt aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle object. Dit als onderdeel van de totale ontwikkeling, waarbij een groot nieuw natuurgebied wordt gecreëerd.

De IJsseldijk vormt de groene ruggengraat, een lineaire groenstructuur in het rivierlandschap. Door de dijk toegankelijk te maken worden de natuurgebieden, parken en buitenplaatsen langs de rivier verbonden en ontstaat er een aantrekkelijk wandelnetwerk langs de rivier tot aan het buurtschap Harculo en verder naar Windesheim. De dijk vormt tevens een brede groene omlijsting van het gebied, een langgerekt natuurpark en een openbaar toegankelijk balkon voor de stad aan de IJssel. Met bloemrijke flanken en leefgebied voor insecten en kleine zoogdieren.

Onderaan de dijk wordt, buitendijks, een natuurlijke haag aangeplant als afscheiding tussen de wijk en de uiterwaarden, met verschillende landschappelijke soorten erin, zoals meidoorn, sleedoorn, wilde liguster, vlier, hondsroos en veldesdoorn. Binnendijks wordt een groene zone aangelegd tot aan de woningbouw, in de vorm van openbaar groen met paden en tuinen. Het pad op de dijk kan hier vanuit bereikt worden.

Uit het bovenstaande blijkt dat voorliggend wijzigingsbesluit, voor wat betreft de insteekhavens, de uiterwaarden en de IJsseldijk, voldoet aan de gestelde beleidskaders, welke zich in hoofdzaak richten op het behouden, beschermen en versterken van de gebiedseigen natuurwaarden. Dit wordt geborgd door het opnemen van daarop gerichte planregels. Het gebruik van de gronden wordt geregeld met de functies Natuur en (voor de insteekhavens) Water. Deze functies laten geen gebruik toe welke afbreuk kunnen doen aan de natuur. Aanvullend daarop wordt met de planregel Thema Omgevingskwaliteit - Landschap Uiterwaarden geborgd dat de specifieke, eigen waarde als uiterwaard beschermd wordt en ontwikkeld kan worden. Oogmerk van deze planregel is de bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van:

- een robuust watersysteem, de waterkwaliteit en ruimte voor water;
- rust en de natuurkwaliteit;
- een open en afwisselend dynamisch landschap van geulen of meanders, open vlaktes, lange zichtlijnen en beslotenheid van struikgewas en hagen;
- grazige vegetaties zoals stroomdalgraslanden, glanshaverhooilanden en bloemrijke weidevogelgraslanden.

Delen van de IJsseldijk, buiten het NNN, krijgen de functie Groen. Het toegestane gebruik zal zich in hoofdzaak beperken tot groenvoorzieningen. Tevens zullen daarbij behorende, ondergeschikte voorzieningen zoals wandel- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Bouwactiviteiten worden ingeperkt tot uitsluitend overige bouwwerken, ten dienste van de geldende functie.

De kolk, de groene kamers en het bosgebied bij de Energietuin

Het bestaande kleinschalige en lommerrijke landschap rond de kolk vormt een wereld van kleine en grotere groene kamers en vormt een stevige groene afscherming van het oostelijk gelegen spoor. Het bosgebied parallel aan het spoor maakt hier deel van uit. Dit gebied maakt (deels) onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en waardevol landschap van Zwolle en van bos- en natuurgebied buiten het NNN.

Dit gebied blijft intact, de landschappelijke waarde wordt waar mogelijk versterkt. Het bosgebied langs het spoor blijft behouden. Alleen bij de entree van Nieuw Harculo, nabij De Uitspanning, worden twee (woon)gebouwen gebouwd binnen de Hoofdgroenstructuur. Dit gaat, als onderdeel van het totale plan, netto kwalitatief niet ten koste van de landschappelijke kwaliteiten, de hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De woningbouw wordt op een goede wijze ingepast, passend bij de kenmerken van het landschap, en de ontwikkeling als geheel draagt bij aan de landschappelijke en natuur-kwaliteiten van de locatie.

Hieruit blijkt dat voorliggend wijzigingsbesluit, voor wat betreft de kolk, de groene kamers en het bosgebied

bij de Energietuin, voldoet aan de gestelde beleidskaders, welke zich in hoofdzaak richten op het behouden, beschermen en versterken van de gebiedseigen landschaps- en natuurwaarden. Dit wordt geborgd door het opnemen van daarop gerichte planregels.

Het gebruik van de gronden wordt geregeld met de functies Groen en (ter plaatse van het bosgebied) Natuur. Deze functies laten geen gebruik toe welke afbreuk kunnen doen aan dit landschap. Het toegestane gebruik binnen de functie Groen zal zich in hoofdzaak beperken tot groenvoorzieningen. Tevens zullen daarbij behorende, ondergeschikte voorzieningen zoals wandel- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk worden gemaakt. De functie Natuur richt zich sec op een gebruik als natuurgebied.

Aanvullend daarop wordt met de planregel Thema Omgevingskwaliteit - Landschap Bos geborgd dat de specifieke, eigen waarde als bosgebied beschermd wordt en ontwikkeld kan worden. Oogmerk van deze planregel is het behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande bosgebied. Waarbij in ieder geval het kappen van houtopstanden niet bij recht wordt toegestaan. Onder voorwaarden kan daar met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.

Bouwactiviteiten worden ingeperkt tot uitsluitend overige bouwwerken, ten dienste van de geldende functie.

Woongebieden en De Uitspanning

In het binnendijkse gebied krijgen stedelijke functies en (deels nieuwe) natuur afwisselend de overhand. Dit gebied wordt zoveel mogelijk groen en natuurinclusief ingericht en gebruikt. De gebruiksfuncties mogen geen negatieve invloed hebben op het omliggende Natura 2000-gebied. De ambitie van het plan richt zich op natuurwaarden die gebonden zijn aan stedelijke milieus en daarom niet gevoelig zijn voor menselijke aanwezigheid en activiteiten. Mogelijkheden voor natuurinclusief ontwerpen, bouwen en beheren worden benut en geborgd met een planregel thema Omgevingskwaliteit – Natuurinclusief en ecologie. Beplanting in publieke ruimte richt zich op gebiedseigen, bloemrijke en extensief te onderhouden beplanting. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd in het ruimtelijk ontwerp.

<u>Groene inrichting</u>

De wijk bevat circa 35 procent openbaar groen in het te bebouwen gebied bestaande uit bomen, struiken, beplanting en kruidenrijk grasland. Hierbij zijn de dijk en uiterwaarden en het groen rondom de kolk niet meegerekend. Verder zal het plan voldoen aan de Zwolse ambitie van 2/22/200:

- Er zijn in iedere straat twee toekomstbomen (bomen die 80 jaar oud kunnen worden) zichtbaar vanuit huis;
- De boomkroon bedekking in het openbaar gebied is geoptimaliseerd;
- Woningen bevinden zich in de nabijheid van een park of groene ruimtes.

Dit wordt ruimschoots gehaald. Iedere woning ligt binnen 200 meter van een park en/of groene ruimte en vanuit elke woning zijn tenminste twee toekomstbomen te zien. De kroondekking ligt dicht in de buurt van 22 procent binnen de contouren van het bebouwde gebied.

Binnen de woonbuurten van Nieuw Harculo komt een fijnmazig netwerk van groene paden. Dit buurtgroen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar creëert ook een prettig microklimaat, zorgt voor het opvangen en vasthouden van water en vormt een fijnmazig netwerk van routes voor insecten, kleine zoogdieren en vogels.

Als aanvulling op het netwerk van groene straten wordt ingezet op een aantal pocketparks. Deze bieden de mogelijkheid om oases van stadsnatuur te ontwikkelen, waar insecten, vogels, kleine zoogdieren en vleermuizen van kunnen profiteren.

Opgespannen tussen de twee insteekhavens komt het klimaatpark, dat een natuur-inclusieve inrichting krijgt met ruige graslanden, wadi's en rietoevers. Dit wordt geborgd met de planregel thema Omgevingskwaliteit – Natuurinclusief en ecologie. Het park brengt de natuur tot in het hart van de woonbuurten.

Uit het bovenstaande blijkt dat voorliggend wijzigingsbesluit, voor wat betreft de woongebieden en De Uitspanning, voldoet aan de gestelde beleidskaders, welke zich in hoofdzaak richten op het behouden en versterken van een groene omgeving. Dit wordt geborgd door het opnemen van daarop gerichte planregels.

Het gebruik van de structurerende en beeldbepalende groene gebieden, waaronder het klimaatpark en enkele leefstraten, wordt vastgelegd met de functie Groen. Het toegestane gebruik binnen de functie Groen zal zich in hoofdzaak beperken tot groenvoorzieningen. Tevens zullen daarbij behorende, ondergeschikte voorzieningen zoals wandel- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Verder wordt evenals bij Groen geregeld dat in overige functies voor het openbaar gebied, zoals Verkeer-Erftoegangswegen, groenvoorzieningen, water, wadi's en voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit zijn toegestaan.

Bouwactiviteiten worden ingeperkt tot uitsluitend overige bouwwerken, ten dienste van de geldende functie.

Met de planregel thema Omgevingskwaliteit - Natuurinclusief en ecologie wordt geborgd dat de meest wezenlijke maatregelen gericht op natuurinclusief worden bereikt.

Natuurinclusief

Nieuw Harculo is een natuurinclusieve woonwijk. Hieronder zijn tien maatregelen uit het maatregelenoverzicht 'natuur inclusief bouwen Zwolle' toegelicht. Deze tonen passende maatregelen op perceel- en gebouwniveau. Deze maatregelen zijn belangrijke uitgangspunten voor de nadere uitwerking van de openbare ruimte en gebouwen.

1. Gebiedseigen inheemse beplanting

Gebiedseigen inheemse flora is fundamenteel voor het aantrekken van gebiedseigen diersoorten. Zo zijn insecten afhankelijk van inheemse soorten als waardplanten (voortplanting) en/of drachtplanten (voeding). Deze insecten zijn vervolgens weer de voedselbron van de andere insecten, vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren en dus essentieel voor het ecosysteem. Een mix van soorten in openbare en private ruimtes verhoogt de biodiversiteit. Inheems, tenzij is het uitgangspunt. Inheemse soorten met plagen en ziektes worden vermeden, hiervoor worden ingeburgerde uitheemse soorten of cultivars uitgezocht die passen binnen de biotopen in deze wijk om zo een divers en aantrekkelijk groente creëren.

2. Vleermuizen

Vleermuizen zijn een waardevolle schakel in een ecosysteem. Aanwezigheid van deze dieren is niet alleen bevorderlijk voor de biodiversiteit, ook bewoners en omwonenden hebben hier profijt van. Vleermuizen voeden zich onder andere met muggen en eikenprocessievlinders, waardoor de overlast daarvan kan verminderen. De aanwezigheid van water en natuurgebieden in de directe omgeving van het plangebied maken dit aspect extra belangrijk. Wij realiseren per eengezinswoning één vleermuisnestkast op verschillende oriëntaties en in appartementgebouwen wordt dit in de uitwerking onderzocht. Bij toepassing van traditioneel metselwerk worden openstootvoegen in het metselwerk aangebracht, die toegankelijk zijn voor vleermuizen. De spouw wordt dan voorzien van gripgaas.

3. Nestkasten voor gebouwbewonende vogelsoorten

De huismus en gierzwaluw, twee belangrijke stadssoorten. De beschermde huismus en gierzwaluw zijn het waard om een vaste plaats te krijgen in de toekomstige nieuwbouw. Ook kan de gierzwaluw de hinder van insecten plaatselijk behoorlijk doen dalen. Daarbij zorgen deze insecteneters, evenals de huismus en zwarte roodstaart, voor typische zomerse vogelgeluiden. Dit draagt juist in een stedelijke omgeving bij aan de natuurbeleving. Niet alleen de zojuist genoemde soorten zullen gebruik maken van nestkasten, elke vogel die het als een geschikte plek ziet kan er gaan nestelen. Zoals de spreeuw of witte kwikstaart. Wij

realiseren per twee woningen één nestkast voor de huismus en per twee woningen één nestkast voor de gierzaluw. In het gebied is reeds een slechtvalk met een nestkast in de zendmast. Een extra kast is hierdoor niet mogelijk omdat een slechtvalk geen andere slechtvalk toelaat binnen zijn territorium.

4. Groene en grinddaken

Groene daken hebben een grote natuurinclusieve waarde. Ze isoleren het gebouw, kunnen regenwater bufferen, zijn een broedplek voor sommige vogels (waarvoor het broeden op de grond te gevaarlijk is geworden vanwege katten en vossen), bieden voedsel voor insecten en als laatste bevorderen groene daken de gezondheid van de mens.

Er zijn meerdere typen groene daken mogelijk, namelijk extensieve daken zoals sedum of grind, of intensieve daken zoals kruidenrijke daken, een bruin dak of natuurdak. Grinddaken zijn met name geschikt voor scholeksters die veel voorkomen langs de IJssel. Al deze daken kunnen ook gecombineerd worden met zonnepanelen. Dit vermindert wel de waarde van het dak voor vogels. Een extensief dak is opgebouwd uit een dunne grondlaag van vier tot zeven centimeter en een mos- of sedumbegroeiing, eventueel aangevuld met kruiden en grassen. Een intensief dak heeft in alle opzichten de hoogste diversiteit. Op een dikke substraatlaag van tussen de 80 en 120 centimeter groeien grassen, kruiden, struiken en zelfs bomen. Een natuurdak is een variatie op een intensief dak waarbij de substraatlaag variërende diktes heeft (tussen de 20 en 40 centimeter), waardoor verschillende gradiënten ontstaan. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor verschillende typen flora en fauna. De daken van eengezinswoningen worden voorzien van mossedum- of grinddak, waaronder een waterbufferende laag van tenminste 40l/m2. De parkeerdekken bij N1 en N4-N5 worden voorzien van waterrententiedak, waarin 80 mm/m2 water kan worden gebufferd met daarop een grondlaag van tenminste 20 cm tot 60 cm.

5. Verticaal groen en Geveltuinen

Verticaal groen en geveltuinen hebben net als groene daken een grote betekenis voor natuurinclusief bouwen. Ze functioneren als stapstenen tussen grotere groengebieden. Verticaal groen isoleert en kan voor een langere levensduur van de gevel zorgen. Daarnaast kan het een schuil- en broedplek zijn voor vogels en afhankelijk van de beplanting trekt het veel insecten aan. Daarnaast vangt het groen onder andere fijnstof af en wordt omgevingsgeluid geabsorbeerd, wat ten goede komt aan gezondheid van de bewoners. Verticaal groen draagt bij aan de natuur- en seizoensbeleving van de bewoners. Gevelgroen kan met klimbegeleiding op metselwerk of met gemetselde bakken en in een pergola groeien.

6. Zwaluwen

In Nederland broeden drie soorten zwaluwen, boerenzwaluw, huiszwaluw en oeverzwaluw. De boerenzwaluw en huiszwaluw nestelen rondom gebouwen en schuren. Hiernaast is aangegeven hoe hier rekening mee te houden. De oeverzwaluw broedt van nature in steile zandige oevers of een kunstmatige oeverzwaluwwand. Laatst genoemde is niet nodig, want langs de nieuwe nevengeul is er een kans dat deze zandige oevers vanzelf ontstaan.

7. Faunapassages

Op drukkere wegen en straten in en rond het plangebied ontstaan risico's voor aanrijdingen tussen (met name) auto's en kleinere dieren (vooral zoogdieren en amfibieën). Dit kan worden voorkomen door faunatunnels in het wegdek in te bouwen. Maar denk ook aan kleine ingrepen als een kikkertrap voor putten.

8. Bijen-/insectenhotel

Bijenhotels vervullen de functie van holle stengels wanneer deze niet in de natuur aanwezig zijn. Om

leefgebied voor wilde bijen te realiseren zijn zowel nectarbronnen als verblijfplaatsen noodzakelijk. Nectarbronnen zijn beschikbaar wanneer inheemse bomen en heesters worden aangeplant en bermen/ gazons en overige groenvoorzieningen ecologisch beheert worden en bloem- en kruidenrijke vegetaties ontstaan.

9. Diervriendelijke verlichting

Bij openbare verlichting wordt rekening gehouden met diervriendelijkheid. Er wordt enkel verlichting toegepast dat naar beneden straalt. Indien mogelijk wordt de verlichting uitgevoerd met bewegingssensoren.

10. Natuurvriendelijke wadi's

Wadi's worden vaak ingericht met gras. Door ze natuurlijker en meer divers (met bijv. watermunt, grasmuur, moerasspirea) in te richten, zorgt de wadi niet alleen voor een betere grondwaterstand, maar levert het ook een bijdrage aan de biodiversiteit.

Hieruit blijkt dat voorliggend wijzigingsbesluit, voor wat betreft natuurinclusief, voldoet aan de gestelde beleidskaders.

7.2.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor landschap en natuur.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp landschap aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van de functie Natuur, ter plaatse van de uiterwaarden, delen van de dijk en het bosgebied;
- het opnemen van de functie Groen, ter plaatse van delen van de dijk, het Klimaatpark, de leefstraten binnen Tussen de Dijken en de Energietuin;
- het opnemen van het thema Landschap - bescherming Uiterwaarden, ter plaatse van de uiterwaarden;
- het opnemen van het thema Landschap – bescherming Bos, ter plaatse van het bosgebied langs de spoorweg;
- het toelaten binnen alle functies van groenvoorzieningen, water, wadi's en voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
- het opnemen van het thema Omgevingskwaliteit – Natuurinclusief en ecologie.

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen. Tevens moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Gemeente

Omgevingsvisie

Het wijzigingsgebied maakt deel uit van het raamwerk Cultuurhistorie – Waardevol. De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie

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.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Deze maken dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

Het bestemmingsplannendeel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle bevat ter plekke van het koelwatergebouw, de hijshal/magazijn/dienstengebouw en de portiersloge de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2, gericht op bescherming van die waarde.

Gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving

Het onderzoeks- en adviesbureau Het Oversticht heeft voor het gebied van de IJsselcentrale en omgeving een cultuurhistorische analyse verricht (Cultuurhistorische waardestelling & aanbevelingen, ontwikkeluitgangspunten - Terrein centrale Harculo, Het Oversticht, januari 2021). Deze verkenning heeft geresulteerd in aanbevelingen en uitgangspunten, die als inspiratie hebben gediend voor de gebiedsvisie en de uitwerking daarvan. De volgende verhalen krijgen een plek in de nieuwe invulling van het gebied:

- De landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de strijd tegen het water, (be)lleefbaar op en rond de IJsseldijk en binnendijk, de kolken en de vloedschotten bij de toegangen naar het hoofdterrein en de schakeltuin.
- De historie als recreatiegebied, dat we terug willen laten komen met de Uitspanning, in vorm van extensieve recreatie ondergeschikt aan de natuur, de recreatieve wandel- en fietsroutes en de collectieve tuinen rondom de voormalige dienstwoningen.
- Het verhaal van de energiecentrale, die beleefbaar blijft in en rondom het ensemble van de te transformeren gebouwen, de insteekhavens, met steigers en vacuümgebouwen, en in de schone energieproductie in en om de Energietuin. Maar ook rondom de dienstenwoningen en in de landschappelijke opzet van de locatie.
- De landschappelijke groene inrichting van het terrein; het oorspronkelijke landschapsontwerp van Hein Otto is nog steeds herkenbaar.

De volgende doelstellingen zijn benoemd als vertrekpunt voor de gebiedsvisie op gebied van cultuurhistorie:

- De cultuurhistorische karakteristiek dient uitdrukkelijk door te klinken in de nieuwe ontwikkeling en kan zo betekenis geven aan de toekomstige leefomgeving. Door nieuwe architectonische en stedenbouwkundige ingrepen in verband te brengen met de karakteristieken van de bestaande en verdwenen structuren en gebouwen, kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de identiteit van het gebied. Bijvoorbeeld de architectuur van de centrale kan als inspiratie dienen voor toekomstige ontwikkelingen. Op deze wijze kan een hedendaagse leefomgeving ontstaan die op betekenisvolle en zorgvuldige wijze rekening houdt met het verleden.
- Verhalen van de locatie levend houden.
- Cultuurhistorische analyse/waardestelling (opgesteld door Het Oversticht) als inspiratiebron benutten.
- Terreininrichting naar ontwerp van Hein Otto als inspiratie voor de nieuwe groeninrichting.

7.3.2 Beoordeling

De IJsselcentrale lag geïsoleerd in het landschap met een duidelijke functionele en visuele relatie met de IJssel. Het terrein werd ontsloten door een hoofdtoegangsweg langs de dienstwoningen en een spooraftakking van het traject Zwolle-Deventer. De geïsoleerde ligging van het terrein aan de IJssel ten opzichte van Zwolle kenmerkt de plek.

Het gebied kent een eigen inrichtingswijze en schaal, die uniek is in de omgeving. De van ver zichtbare elektriciteitscentrale was een in het oog springend ontwerp van architect De Gruyter. Het krachtige gebouwensemble van de centrale was omgeven door een sterk landschappelijk kader, ontworpen door landschapsarchitect Hein Otto. Samen gaven ze betekenis aan het nog steeds herkenbare concept 'Volumes in het landschap'

Het terrein is door de ingrijpende sloop het grootste deel van zijn oorspronkelijke imposante karakter kwijtgeraakt. In het afgelopen decennium zijn daarnaast grote delen van de terreininrichting en het beplantingsplan verloren gegaan. De resterende bomen aan de waterkant van de dijk van de zuidelijke haven zijn gerooid en als gevolg van de dijkversterking en er moeten nog een aantal bomen gerooid worden.

Hoge waarde	Positieve waarde	Geen waarde
• uiterwaarden • oude ijsseldijk • kolk • industriehavens • kolensteiger • materiaal- of oliesteiger • koelwaterfilter- of pompgebouw • dienstengebouw • machinehal • voormalige hoofdtoegang Prof. Feldmanweg / IJsselcentrale-weg met esdoornlaan • andere onderdelen vanuit het plan van Hein Otto: • rijen populieren en essen op het binnenterrein en daarbuiten • solitaire kastanjes • bossage en schietwilg rond de kolk • percelen met bomen en dichte heesterbegroeiing voorterrein • park rondom de dienstwoningen	• voormalig magazijn • vacuumgebouwtjes • restant industriespoor • schakelstation met zendmast • onderdelen waterhuishouding fabrieksterrein • pad met stelconplaten naar de dijk • zichtrelatie dienstwoningen - kolk	• portiersloge • garages bij dienstwoningen • sluisje of duiker

Figuur 2.1.4 | In bovenstaande tabel zijn de waardevolle elementen in het plangebied conform de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek gewaardeerd.
(bron: 2021 Het Oversticht - Cultuurhistorische waardestelling & aanbevelingen ontwikkeluitgangspunten terrein vm centrale Harculo)



Figuur 2.1.5 | Kaart met de waardevolle elementen op en rond het terrein van de voormalige IJsselcentrale Harculo.
(bron: 2021 Het Oversticht - Cultuurhistorische waardestelling & aanbevelingen ontwikkeluitgangspunten terrein vm centrale Harculo)

De unieke, geïsoleerde ligging van het voormalige werklandschap en de typerende knikken in de rivierdijk rondom Harculo en de insteekhavens met relicten uit de industriële periode en groenstructuren, zijn belangrijke pijlers voor het behoud van de geschiedenis.

Het gebouwde ensemble van de Hijshal, het Dienstengebouw, het Magazijn en het Koelwaterhal vormt De Uitspanning en is het fysiek overgebleven deel van de voormalige IJsselcentrale. De waarde van de architectuur en ensemblewerking is belangrijk en uniek voor de plek. De Koelwaterhal, de Hijshal, het

Dienstengebouw en het Magazijn krijgen een nieuwe bestemming en blijven herkenbaar als cultuurhistorische bebouwing. De cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt met een planregel beschermd. Naast deze bouwwerken vertellen de twee vacuüm gebouwen en de steigers van de materialen- en kolenhaven het verhaal van het industriële verleden van deze plek.

De positie en de maat en schaal van de voormalige bebouwing ('volumes in het landschap') is vertaald naar een ruimtelijk concept voor Nieuw Harculo. Hierbij geven de stedenbouwkundige opzet en de architectuur een hedendaagse betekenis aan de cultuurhistorische waarden. Voor de architectuur worden vormen, materialen en elementen gekozen die het kenmerkende beeld van de IJsselcentrale bepaalden.

Het landschapsplan van Hein Otto vormt samen met resterende onderdelen van het voormalig gebruik van het terrein (sporen, steigers) de inspiratie voor de uitwerking van de openbare ruimte, in samenhang met de natuurontwikkeling. Relicten van de industriële periode worden gehandhaafd in het plan.

In de cultuurhistorische analyse van Het Oversticht is geen waarde toegekend aan de portiersloge. In het huidige Omgevingsplan (parapluplan bouw- en cultuurhistorie) heeft dit gebouw waarschijnlijk per abuis de bestemming waarde-Cultuurhistorie 2 gekregen. Deze omissie wordt hersteld. Deze bestemming kan in dit omgevingsplan vervallen omdat uit de analyse van Het Oversticht blijkt dat dit gebouw geen cultuurhistorische waarde heeft.

De vacuüm- of hevelgebouwen, de kolensteiger van de zuidelijke haven en een deel van de steiger van de noordelijke haven krijgen de waarde cultuurhistorie. De kolensteiger krijgt een bestemming als platform voor kunstwerken en als ondergrond voor een atelier. Dit waarborgt het bestaan van deze steiger voor de lange termijn. De noordelijk montagesteiger blijft gedeeltelijk intact als structuur met de intentie om deze geleidelijk te laten vervallen en te gebruiken voor natuurdoeleinden. Omdat dit een zeer geleidelijk proces zal zijn is deze structuur nog tot in lengte van jaren als steiger herkenbaar.3.

7.3.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van het thema Erfgoed – Waarden cultuurhistorie 2 in de planregels, ter plaatse van het koelwatergebouw, hijshal, magazijn en dienstengebouw, hevelgebouw (noord), hevelbouw (zuid), en de montagesteiger (noord) en kolensteiger (zuid). Ter plekke van het beoogde gebouw (Artist in Residence) wordt een bouwvlak opgenomen;
- het opnemen van een cultuurhistorisch waarde-omschrijving, welke als bijlage onderdeel gaat uitmaken van de planregel over cultuurhistorie.

7.4 Archeologie

7.4.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij archeologie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met

het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij archeologie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder archeologische vindplaatsen.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit archeologie is dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid archeologie

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 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².



Figuur 6.2.1 | Archeologische Waarderingskaart Zwolle
(bron: zwolle.nl)

7.4.2 Beoordeling

Het woongebied van Nieuw Harculo, De Uitspanning en de uiterwaard vallen conform de Archeologische waarderingskaart binnen gebieden waar de archeologische waarde 0 procent bedraagt. Ter plaatse van de Energietuin geldt een waarde van 10 procent. Gelet op deze lage waarden is nader archeologisch onderzoek vanwege de voorgenomen ontwikkeling niet nodig.

Een zeer klein deel van het wijzigingsgebied, aan de zuidzijde van de zuidelijke insteekhaven, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, kent een zekere verwachtingswaarde welke een beschermende regeling vraagt.

7.4.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp archeologie aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van het thema Erfgoed – Gebieden met archeologische (verwachtings)waarde, ter plaatse van gronden aan de zuidzijde van de zuidelijke insteekhaven.

Hoofdstuk 8 Verdieping Gezondheid en Veiligheid

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke

ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

8.1.1 Kaders

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij klimaat, energie en circulariteit gaat het om regels over energie en afval.

Afdeling 4.11 van de verordening geeft instructieregels over energie en afval. Het betreft regels gericht op een kwaliteitsimpuls bij zonnevelden, uitsluitingsgebieden voor windturbines, installaties voor onconventioneel gas (schaliegas, steenkoolgas) en opslag van radioactief afval.

Gemeente

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:
- Klimaat en watersysteem – Buitendijks gebied, ter plekke van de uiterwaard, de insteekhavens en de aanliggende gronden.
- Klimaat en watersysteem – Waterkering landelijk primair.
- Klimaat en watersysteem – Robuuste blauwe structuur, ter plaatse van de strook tussen IJsselcentraleweg en spoorweg.
- Energie – Bestaand zonneveld.
- Energie – Zonne-energie uitgesloten gebied.
- Energie – Maatwerk.

De locatie is aangewezen als uitgesloten gebied, dit betekent dat er geen ruimte is voor het realiseren van de opwekking van zonne-energie op maaiveldniveau. Er wordt binnen het projectgebied ook geen nieuwe zonneweide gerealiseerd.

Klimaatadaptie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermd tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere

opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal op gebiedsniveau zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebouwniveau.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, Gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De omgevingsvisie wijst onder andere kansrijke gebieden aan voor zonneparken en windmolens.

Circulariteit

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

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.

Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

KEC toets

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

Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving

Op basis van de ambities en uitgangspunten zijn doelstellingen geformuleerd, die het vertrekpunt vormden voor de gebiedsvisie. De volgende doelstellingen zijn opgenomen voor energie, circulariteit en duurzaamheid.

Energie

- Inzetten op ontwikkeling van een energie producerende buurt met duurzame energiesystemen.
- Streven naar een nieuw stukje Zwolle dat schone energie (elektriciteit en warmte) oplevert voor Zwolle-Zuid en Harculo.
- Een vliegwiel voor de energietransitie door het testen en onderzoeken van nieuwe concepten (energieproeftuin en energiebuffering).
- Een voorbeeldwijk voor de toekomst.
- Daarnaast wordt hier ruimte geboden aan zonnevelden, met meervoudig ruimtegebruik, door deze te koppelen aan water-, natuur-, of recreatieontwikkelingen.
- De ambitie van de gebiedsvisie is om de locatie IJsselcentrale te positioneren als voorbeeldwijk van (inter)nationale allure. We streven ernaar een plek te realiseren die energiepositief is. De locatie moet dienen als inspiratie voor verdere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Zwolle, landelijk of zelfs internationaal.

Bij de uitwerking van de plannen is geconcludeerd dat deze ambities uit de gebiedsvisie niet haalbaar zijn.

Circulariteit

Zorgvuldig omgaan met eindige voorraden; energie, grondstoffen en, breder bekeken, ook schoon water, schone lucht en (groene) ruimte vormen bouwstenen voor de duurzame ontwikkeling van het gebied. Voor het plangebied van de gebiedsvisie gaan we dit in de verdere planvorming en gebiedsontwikkeling nader uitwerken. Insteek is om daarbij naar de kansen van modulair bouwen te kijken op deze plek.

Om de mogelijke overlast van verkeersbewegingen tijdens bouwfase voor de bestaande woonwijk te verminderen, kan onderzocht worden of aanvoer van materieel en materiaal via IJssel mogelijk is.

Duurzaamheid

- Een klimaatadaptieve buurt, die is voorbereid op intensievere periodes van regenval en langere periodes van droogte en hitte in de toekomst.
- Een woongebied met sponswerking; regenwater in principe laten infiltreren en bergen in wadi's. Gebruik hemelwater voor giet- en eventueel spoelwater.
- Hittestress tegengaan met groen in de openbare ruimte en met gerichte ingrepen in de bebouwing.
- Een stadsbuurt die streeft naar circulariteit, waar alle stromen zoveel mogelijk worden gesloten: water, energie, afval, materialen.
- Het gebied wordt zo ingericht dat een gezonde leefomgeving ontstaat voor mensen, dieren en planten, waar mensen verleid worden te bewegen en te ontmoeten. Het wordt een gebied met schoon water, schone grond, schone lucht en veel groen. Daarbij spelen aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en (externe) veiligheid een rol.
- Bij de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt het regenwater binnen het plangebied volledig op te vangen, vast te houden en vertraagd af te voeren. De grote en kleine groenstructuren binnen het gebied spelen een belangrijke rol in de waterbuffering. We zetten daarbij in op een 'cascade-model' waarbij het opvangen en vasthouden van water begint bij de woningen en tuinen, vervolgens overloopt in de fijnmazige groenstructuur van de paden en straatjes en tenslotte uitkomt in het klimaatpark of de kolk. Steeds wordt water vastgehouden, krijgt het de tijd om te infiltreren en te zuiveren en stroomt het pas door als de hoeveelheid neerslag daar om vraagt.

8.1.2 Beoordeling

In Nederland krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, hoog water, langdurige droogte en extreme hitte. Deze paragraaf beschrijft hoe de aspecten droogte en hitte in de gebiedsontwikkeling worden geïntegreerd (water komt aan bod in paragraaf 8.2).

Klimaat

Droogte

Klimaatverandering leidt tot langere periodes van droogte met nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld flora en fauna, de landbouw en de waterkwaliteit in het stedelijk gebied. De nieuwbouwontwikkeling Nieuw Harculo mag daarom niet leiden tot een toename van de verdrogingsproblematiek. Dit gebeurt ook niet, we verbeteren de situatie ten opzichte van vroeger.

In de tijd van de IJsselcentrale werd het grondwater in het plangebied actief beheerst op 0,5 meter tot 1,0 meter NAP, door grondwateronttrekking met afvoer op de IJssel. Nu deze bemaling (2250 m3/h) is stopgezet is de natuurlijke grondwaterfluctuatie terug, die behouden blijft in de toekomst. Dit gebeurt doordat we het plan gaan ophogen in plaats van actief draineren. Daarnaast vangen we regenwater op waar het valt, om het vervolgens te laten infiltreren en regenwater ten goede komt aan de bodem en het grondwatersysteem. Dit is dus water- en bodemsturend.

Voor het bestaande stedelijk gebied maakt het waterschap Drents Overijsselse Delta gebruik van het bestaande inlaatgemaal aan de zuidelijke insteekhaven . Dit gemaal voedt via een hoofdwatergang langs de IJsselcentraleweg het bestaand stedelijk gebied en zorgt zodoende voor beheersing en doorstroming /verversing van het stedelijk water. Dit inlaatgemaal voedt indirect ook de te verruimen watergang in geval het waterpeil zakt tot onder het rustwaterpeil van 0,80 meter NAP. Deze aanvoer kan via de te plaatsen stuw (in de vorm van een houten damwand) worden geregeld, dan wel via een bestaande duikerverbinding met afsluiter (1000 millimeter) tussen de te verruimen watergang en de kolk. De kolk staat via twee duikers onder de IJsselcentraleweg in verbinding met de hoofdwatergang van het waterschap.

Ondanks het op peil houden van de watergangen en het maximaal infiltreren van regenwater in de bodem kan niet worden uitgesloten dat grondwater in de zomer diep onder het maaiveldniveau kan uitzakken. Dit is het gevolg van de sterke invloed van de drainerende werking van de IJssel, zeker bij lage waterstanden, in combinatie met weinig aanvoer van neerslag. In droge periodes met lage waterstanden in de IJssel is de representatief laagste grondwaterstand op 0 meter NAP bepaald. Dat is circa 2,5 meter onder huidig maaiveldhoogte.

De concrete maatregelen om verdroging tegen te gaan op een rij:

- Om droogteschade te verminderen wordt ingezet op zoveel mogelijk bergen en infiltreren (sponswerking) van hemelwater in het gebied met wadi's, groen en infiltratieriolen. Op de parkeerdekken worden retentiekratten (voor het opvangen van water) geplaatst om een kunstmatige grondwaterstand te creëren onder het grondpakket op de parkeerdekken;
- Grondgebonden woningen worden standaard voorzien van een regenton. Zodat men in droge periodes water uit deze regenton kan gebruiken voor het besproeien van de tuin;
- De beplanting van de openbare ruimte past bij het veranderende klimaat; het is beter bestand tegen langere periodes van droogte. Hierbij is het interessant te onderzoeken of extra water kan worden vastgehouden in het gebied, om beplanting in tijden van droogte te bevloeien.

Bodemdaling door droogte

Bodemdaling door droogte is niet aannemelijk binnen het ontwikkelgebied omdat de ondergrond tot circa 90m-mv bestaat uit middel- tot grof zand, met enige in dikte variërende klei- en leemlagen die niet aaneengesloten zijn. Deze zandige klei en leemlagen zijn niet zettingsgevoelig in het geval dat ze droogvallen. Tegelijkertijd bestaat de bodem met name tot 4m-mv uit een draagkrachtige zandlaag. Kortom,

er zijn geen lagen die kunnen inklinken als grondwaterstand lager komt te staan bij droogte. Daarom is het risico op bodemdaling in dit gebied minimaal/verwaarloosbaar.

Hittestress

Tegen de hitte biedt de gebiedsontwikkeling een groene duurame leefomgeving. Er is rekening gehouden met een hittebestendige inrichting van de openbare ruimte. Zo is er in de wijk circa 35 procent openbaar groen in het te bebouwen gebied bestaande uit bomen, struiken, beplanting en kruidenrijke gras land,. Hierbij zijn de dijk en uiterwaarden en het groen rondom de kolk niet meegerekend. Eigenlijk is er veel meer groen in de directe nabijheid van deze wijk.

Verder wordt het ontwerpprincipe 2/22/200 nagestreefd (zie ook paragraaf 7.3, groen- en recreatieplan) Deze vuistregel wordt ruimschoots gehaald. Iedere woning ligt binnen 200 meter van een park en/of groene ruimte en vanuit elke woning zijn tenminste twee toekomstbomen te zien. De kroondekking ligt dicht in de buurt 22 procent binnen de contouren van het bebouwde gebied. Daarnaast wordt nagestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen en indien mogelijk halfverharding te gebruiken.

Koelhouden van gebouwen

Verder zorgen de volgende maatregelen ervoor dat de woningen niet te veel opwarmen:

- De groene omgeving met bomen zorgt ervoor dat de omgeving minder opwarmt in vergelijking met een versteend gebied;
- De woningen met platte daken worden voorzien van mos sedum daken, witte/lichtgrijze dakbedekking en/of met kiezels. Deze materialen hebben verkoelende/reflecterende eigenschappen die voorkomt dat de hitte door de constructie wordt geabsorbeerd;
- Gevelgroen beschermt de gevel tegen directe zonnestralen. Hierdoor warmt de gevel minder op, absorbeert hij minder warmte en straalt hij 's nachts minder warmte uit. Daarnaast verdampen de planten water. Dit heeft een verkoelend effect op de omgeving;
- De woningen worden voorzien van nachtventilatie. Dit kan met roosters, ramen of een bypass op WTW-units, indien van toepassing (passieve koeling);
- De woningen worden voorzien van een warmtepomp die ook kan koelen.

Deze voorzieningen, samen met de natuurinclusieve en groene inrichting van het gebied, met de IJssel op steenworp afstand, zorgen voor een aangenaam klimaat, zowel buiten als binnen.

Energie

De gemeente Zwolle wil in 2040 een energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Voor de energie in Nieuw Harculo zijn de volgende uitgangspunten bepaald voor de energie-eisen, het warmtesysteem en het elektriciteitssysteem.

Energie-eisen voor nieuwbouw

In de basis dienen gebouwen te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Streven is een stap verder te zetten en te gaan voor tenminste Energieneutraal (ENG) BENG-2=0 voor grondgebonden woningen en waar het kan nul-op-de-meter woningen. Bij gestapelde bouw (meergezinswoningen) is het lastig om aan de ENG-eis te voldoen en daarom wordt er gezocht naar een zo optimaal mogelijke BENG-score. De score komt tussen de BENG en ENG in, met een BENG 3-eis van 70 procent hernieuwbare energie.

Mogelijke energiesystemen:

De volgende energiesystemen zijn denkbaar, die passen bij de schaal van het gebied en de woningtypes en worden momenteel verder onderzocht:

- Individuele warmtepompen met een individuele energiebron (individuele warmtepompen met als bron buitenlucht in combinatie met thermische panelen. De thermische panelen kunnen worden gecombineerd met zonnepanelen);
- Individuele warmtepompen in combinatie met een collectieve bron op woongebouwniveau (warmtepompen met als bron buitenlucht in combinatie met collectieve buitenunits of thermische panelen);
- Collectieve warmtepompen in combinatie met een collectieve bron op gebiedsniveau (warmtepompcentrale voor meerdere woongebouwen met als bron bodemenergie). Bij een warmte en koudebron in combinatie met een warmte- en koudenet is regeneratie middels buitenlucht(drycooler of PVT) noodzakelijk.

Grondgebonden woningen krijgen een individuele warmtepomp met buitenunit of thermische panelen. Voor appartementen gebouwen kan dit ook, maar wordt een collectieve bodemlus onderzocht met individuele warmtepompen.

Geen warmte netwerk Zwolle-Zuid

In de gebiedsvisie wordt geschreven dat er mogelijk kansen zijn voor (ondiepe) geothermie of aquathermie in combinatie met een warmtenetwerk in Zwolle-Zuid. Vooralsnog komt er geen warmtenetwerk in Zwolle-Zuid. Verder blijkt uit onderzoek dat er bij (ondiepe) geothermie of aquathermie geen energetische voordelen zijn. Ondanks de nabijheid van de IJssel blijken deze concepten voor een woonwijk van 500 woningen financieel niet rendabel.

Verder worden voorzieningen getroffen voor danwel nader onderzoek gedaan naar het diverse toepassingen op het gebied van energie, zoals thuisbatterijen, solarcarports, auto laden aan huis, netbewust bouwen en slimme sturing van warmtepompen en warmtebatterijen.

Elektriciteitsnet

Als de bouwplannen in de Nieuwe Harculo zijn gerealiseerd, verwachten we een grote stijging van het elektriciteitsgebruik door nieuwe elektrisch aangedreven warmtesystemen en laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Naar verwachting zijn er circa zeven (vergunningvrije) nieuwe elektrahuisjes (MS/LS stations) nodig in het gebied om de woningen op aan te sluiten.

Enexis heeft aangegeven dat er op een nabijgelegen transportstation voldoende capaciteit is om een woonwijk met 500 woningen op aan te sluiten. Er hoeft voor de ontwikkeling Nieuwe Harculo geen transportstation gebouwd te worden, evenmin hoeft een bestaand station te worden uitgebreid. In samenwerking met Enexis worden in de verdere planuitwerking de definitieve keuzes gemaakt ten aanzien van het leidingennet en de keuzes voor plaatsing van de elektrahuisjes. Deze trafo's worden zoveel mogelijk geplaatst in de parkeerhoven of ze worden omzoomd door een groene haag. En in de appartementen wordt onderzocht of de middenspanningsruimte inpandig opgenomen kunnen worden. Indien dit niet lukt of niet toe wordt gestaan door Enexis dan worden ook deze zorgvuldig in de openbare ruimte ingepast.

Grootverbruik

Indien er grootverbruikaansluitingen nodig zijn in het gebied kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande klanttrafo in het gebied. Deze heeft een capaciteit van 1.600KvA, waarmee voldoende vermogen in het gebied aanwezig is voor grootverbruikaansluitingen voor de Uitspanning, tijdens evenementen en een mogelijke WKO-centrale.

Circulariteit

Circulair bouwen

Circulariteit is een belangrijk thema en nog een jong vakgebied, dat snel en steeds groter onderdeel wordt van de ontwerp en bouwopgave. Marktpartijen zijn dan ook druk bezig invulling te geven om deze manier van bouwen tot standaard te maken.

Vanuit de bouwopgave gezien zijn er verschillende thema's en onderdelen waar aandacht aan besteed wordt. Waaronder circulaire en biobased materialen (bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën), losmaakbaarheid, CO2-reductie, materialenpaspoort (dat hoogwaardig hergebruik mogelijk maakt) en duurzaam onderhoud en beheer.

In Nieuw Harculo wordt samen met gerenommeerde marktpartijen getracht invulling te geven aan een vooruitstrevende circulaire bouwopgave. Streven is in het ontwerp en bij realisatie optimaal te scoren op circulair en biobased bouwen. Hierbij is de balans met betaalbaarheid, haalbaarheid en brandveiligheid van belang. Industrieel en conceptueel bouwen kan daarbij behulpzaam zijn, omdat de bouwsnelheid toeneemt en de faalkosten afnemen. Bovendien belast deze wijze van bouwen de omgeving minder met de uitstoot van stikstof. Gebruik wordt gemaakt van de methodiek van 'Het Nieuwe Normaal ' (HNN 1.0). Het Nieuwe Normaal is ook het uitgangspunt in de visie 'Zwolle Circulair'.

8.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij water gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Artikel 5.38 geeft aan dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een primaire waterkering, bij het toelaten van activiteiten gewaarborgd wordt dat er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de primaire waterkering.

Een deel van het wijzigingsgebied is in paragraaf 5.1.3.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving aangewezen als 'grote rivieren rivierbed' en 'grote rivieren stroomvoerend deel rivierbed'. Deze paragraaf

richt zich op het beschermen van de waterbelangen.

Artikel 5.43 bepaalt dat, als het omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed, bij het toelaten van activiteiten gewaarborgd wordt dat: sprake is van een veilig en doelmatig gebruik van de rivier, feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier worden voorkomen en een waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen van de rivier wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

Artikel 5.44 bepaalt dat het omgevingsplan in ieder geval wel de volgende activiteiten kan toelaten:

- activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor een beperkingengebiedactiviteit voor een waterstaatswerk in beheer bij het Rijk is vereist;
- activiteiten voor rivierbeheer en -verruiming;
- tijdelijke activiteiten, en
- activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.

Artikel 5.46 bepaalt dat als het omgevingsplan van toepassing is op het stroomvoerend deel van het rivierbed van de grote rivieren, het omgevingsplan, naast de activiteiten, bedoeld in artikel 5.44, alleen specifiek bepaalde activiteiten kan toelaten, mits een waterstandsverhoging van de rivier als gevolg van die activiteiten wordt gecompenseerd. Het betreft onder andere:

- de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken,
- de aanleg van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart,
- de aanleg, het beheer of de verbetering van natuur,
- de aanleg van voorzieningen voor waterrecreatie of extensieve uiterwaardrecreatie, en
- activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

Een omgevingsplan dat deze specifieke activiteiten toelaat, bevat de maatregelen die de gevolgen voor de waterstand compenseren of, wanneer laatstgenoemde activiteit van toepassing is, die meer ruimte voor de rivier opleveren.

Paragraaf 5.1.7.4. geeft instructieregels over rijksvaarwegen Het wijst vrijwaringsgebieden aan langs onder andere de IJssel. Ter plekke van de vaarweg en het vrijwaringsgebied moet in het omgevingsplan rekening gehouden worden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

Beleidsregel grote rivieren 2025

De Beleidslijn grote rivieren bevat het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed van de grote rivieren. Dit rijksbeleid werkt door via een beleidsregel voor vergunningen die worden afgegeven door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat en regelgeving onder de Omgevingswet.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij water gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk

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

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels over omgevingsplannen, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones. Een deel van de strook tussen de IJsselcentraleweg en de spoorweg is aangewezen als boringsvrije zone Sallands Diep.

Als boringsvrije zones zijn aangewezen de gebieden waarin zich beschermende bodemlagen bevinden tussen het maaiveld en het watervoerend pakket waaruit grondwater wordt onttrokken voor de drinkwaterwinning.

Artikel 4.85 verplicht dat een omgevingsplan dat betrekking heeft de Boringsvrije zone Salland een verbod bevat om milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties te verrichten die de beschermende functie kunnen aantasten van de beschermende bodemlaag tussen het maaiveld en het watervoerend pakket waaruit grondwater wordt onttrokken voor de drinkwaterwinning.
Het omgevingsplan bevat in ieder geval een verbod om binnen de boringsvrije zone de volgende milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties te verrichten: aanleggen van een bodemenergiesysteem in de bodem dieper dan 50 meter onder het maaiveld en het doen van een lozing in de bodem dieper dan 50 meter van koelwater, afvalwater of andere vloeistoffen, waarin schadelijke stoffen voorkomen.

Afdeling 4.9 van de verordening geeft instructieregels over aangewezen watergebiedsreserveringen waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Gericht op het beperken van negatieve gevolgen van overstromingen en wateroverlast in gebieden die een verhoogd risico lopen om onder water te lopen. Het kan gaan om primaire watergebieden, waterbergingsgebieden, overstromingsrisicogebieden, en overstroombaar gebied.

Artikel 2.5 van de omgevingsverordening wijst de stroken ter hoogte van de dijk aan de west- en zuidzijde van het terrein van de voormalige IJsselcentrale aan als grasland en landbouwgebieden in beekdalen in beheergebied Vechtstromen, vallende onder 'buiten de bebouwde kom'. Het terrein zelf is aangewezen als 'bebouwde kom'. Artikel 2.6, 2.7 en 2.8 geeft omgevingswaarden voor het voorkomen of beperken van wateroverlast, met uitgangspunten voor de gemiddelde kans op overstroming voor binnen en buiten de bebouwde kom.

Waterschap

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik en het 'position paper Water en Bodem Sturend'. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen. In het 'position paper Water en Bodem Sturend' staat beschreven wat het waterschap belangrijk vindt in de richting en ontwikkeling van het toekomstig waterbeheer en hoe wordt aangekeken tegen hun rol en positie in het ruimtelijk domein.

Gemeente

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Klimaat en watersysteem - Buitendijks gebied, ter plekke van de uiterwaard, de insteekhavens en de aanliggende gronden.
- Klimaat en watersysteem - Waterkering landelijk primair.
- Klimaat en watersysteem - Robuuste blauwe structuur, ter plaatse van de strook tussen IJsselcentraleweg en spoorweg.
- Ondergrond - Boringsvrije zonegemeente Zwolle tot max 90 m

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies.

Beleid water

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Hemelwaterverordening

De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2023 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

8.2.2 Beoordeling

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Waterveiligheid en waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo (Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0
- Watertoets, 9 juli 2025
- Uitgangspunten Nieuw Harculo, Versie 2025

Deze zijn als bijlage toegevoegd.

De notitie Uitgangspunten Nieuw Harculo is opgesteld door het waterschap na invullen van de digitale watertoets op de website van WDODelta. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het rapport van Arcadis d.d. 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo, is water een leidend principe in de planvorming. Vanwege de ligging direct achter een primaire waterkering, de gevoeligheid voor kwel bij hoge rivierstanden en de ambitie om een duurzame, klimaatadaptieve woonwijk te realiseren, is gekozen voor een integrale benadering van waterveiligheid en waterhuishouding. Deze paragraaf onderbouwt het plan op het thema water.

De thema's water en bodem spelen een belangrijke rol op de ontwikkellocatie Harculo. Voor wat betreft bodem geldt dat de natuurlijke dynamiek wordt gerespecteerd en hier zoveel mogelijk bij aangesloten wordt.conform de position paper Water en Bodem Sturend' wordt bij deze lopende ontwikkeling de belasting van het water- en bodemsysteem zoveel mogelijk beperkt, bijvoorbeeld door compenserende of mitigerende maatregelen zoals wadi's en IT riolering. In het verleden is ten behoeve van de IJsselcentrale de bodem reeds opgehoogd. Voor de ontwikkeling van de woningen wordt het terrein aanvullend opgehoogd om er voor te zorgen dat er geen grondwateroverlast ontstaat door kwel bij hoge waterstanden in de IJssel. Dit staat ook beschreven in het rapport van Arcadis d.d. 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0. Bovendien ligt het terrein gemiddeld gezien al iets hoger dan Zwolle zuid. In het kader van het waterhuishoudkunidigplan van Arcadis zijn ten aanzien van water en

bodem zowel natte periodes als droge periodes onderzocht. Voor de natte periodes wordt het gebied opgehoogd en wordt een IT-riool systeem die grondwater gaat aftoppen in extreme omstandigheden aangelegd. In droge periodes wordt er zoveel als mogelijk hemelwater vastgehouden om op een natuurlijke manier in de bodem te laten infiltreren. Op deze manier blijft het grondwater zoveel als mogelijk in balans.

Water speelt een grote rol met name door de ligging aan de IJssel (waterkering aan drie zijden en dijkversterkingsproject in het kader van het HWBP) en de oostkant afwatering via een A-watergang van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Maar ook door de bij nieuwbouw geldende toekomstbestendige bergingseisen voor hemelwater. Om die reden is intensief contact gezocht met het waterschap en het project Hoogwaterbeschermingsprogramma
IJsselwerken om samen op te trekken in deze ontwikkeling. Met als doel om elkaars belangen en de kaders vroegtijdig en beeld te krijgen en te borgen. De belangen en kaders voor deze ontwikkelingen zijn opgenomen in het rapport Waterveiligheid en waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Nieuw Harculo omvat zowel binnen- als buitendijks gelegen gronden.

- Het plan voorziet voor het buitendijkse deel in een transformatie van het agrarische gebruik van de uiterwaarden naar natuur.
- Voornemen van Rijkswaterstaat is in dat deelgebied een nevengeul te realiseren. Dit is een zelfstandig traject door Rijksswaterstaat en valt buiten dit plan.
- De beide insteekhavens blijven intact, met dien verstande dat ook deze onderdeel gaan vormen van het buitendijkse natuurgebied.
- De IJsseldijk krijgt, danwel behoudt, de natuurfunctie en de functie als waterkering.
- Het plangebied ligt binnen dijkversterking IJsselwerken van WDOD, gelegen tussen Zwolle en Olst. De dijkverbetering bestaat voornamelijk uit een verbetering van de buitendijkse bekleding en het zeer plaatselijk toepassen van pipingmaatregelen.
- De IJssel behoudt zijn huidige functie.
- Binnendijks wordt een woonbuurt gerealiseerd en wordt De Uitspanning ontwikkeld.

Beoordeling kaders Rijk

Beheer van watersystemen

Er is een watertoets uitgevoerd. Het binnendijkse bouwplan staat een goede chemische en ecologische toestand van de oppervlakte lichamen niet in de weg. De KRW-maatregel (nevengeul, die zoals eerder aangegeven buiten dit wijzigingsbesluit valt) die Rijkswaterstaat wil realiseren in de uiterwaarde is te bereiken via de IJssel of via het onderhoud pad op de kruin van de dijk. Hoewel de basis van deze maatregel ligt in het project van HWBP moet hier een melding worden gemaakt in verband met zonering zakelijkrechtstrook voor de woningen.

Primaire waterkering

De dijk langs de IJssel en insteekhavens is in zijn geheel een primaire waterkering. Doordat met de bebouwing enkel binnendijks in zone B wordt gebouwd wordt er niet gebouwd in de kritische zones van de primaire waterkering. Daarnaast blijft het profiel van vrije ruimte en het onderhoudspad vrij. In die zin blijft het mogelijk om de primaire waterkering te onderhouden, in stand te houden en eventueel te versterken.

Rijksvaarwegen

Dit wijzigingsbesluit houdt rekening met het 'Vrijwaringsgebied water Rijk'. De vaarweg en het vrijwaringsgebied liggen binnen de functie Water en Natuur. Beide gebruiksactiviteiten vormen geen belemmering voor de rijksvaarweg. Hetzelfde geldt voor de overige toegestane omgevingsplanactiviteiten, waaronder bouwen.



Grote rivieren (stroomvoerend deel) rivierbed

Een deel van het wijzigingsgebied maakt deel uit van 'grote rivieren rivierbed' en 'grote rivieren stroomvoerend deel rivierbed'. Deze krijgen in het omgevingsplan de functies Water (IJssel, insteekhavens en beoogde nevengeul), Natuur (uiterwaard en dijk) en Waterkering (ter plaatse van de dijk).

Er zijn geen activiteiten of fysieke wijzigen in het rivierbed van het plangebied. Kortom er zijn geen rivierkundige belemmeringen in het stroom voerende deel van het rivierbed. Water blijft water en de uiterwaarde wordt natuur. De natuur hier moet wel beheerd kunnen worden, zoals ook op andere delen /uiterwaarde langs de IJssel buiten het wijzigingsgebied gebeurt. Het onderhoud pad of wandelroute op de dijk valt buiten het riviergebied.



Beleidsregel grote rivieren 2025

Een deel van het wijzigingsgebied maakt deel uit van het beperkingengebied waarop deze beleidsregel van toepassing is. Deze beleidsregel is een aanscherping van regels in het stroom voerend en waterbergend deel van het rivierbed. Aangezien daar geen activiteiten plaatsvinden wordt voldaan aan deze beleidsregel.

Beoordeling kaders provincie

Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

Voor Nieuw Harculo geldt dat het plangebied 'waterneutraal' wordt ontwikkeld. Met waterneutraal bouwen bedoelen we het volgende:

- Door de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied neemt het verhard oppervlak toe en/of het waterbergend vermogen af.
- Er worden maatregelen genomen om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen.

Dit doen we volgens de methode 'Vasthouden- Bergen - Vertraagd afvoeren', Deze principes zijn in Nieuw Harculo vertaald naar een cascade model, waarin regenwater wordt vastgehouden op de plek waar het valt (daken) waarna het opgevangen kan worden in waterbergingen (IT-riool en wadi's) om vervolgens over te lopen in een oppervlaktewaterberging (watergang) zodat het regenwater via een stuw gecontroleerd en vertraagd afgevoerd kan worden naar het landelijk watersysteem. In totaal moet ruim 4.100 m3 water binnen het plangebied worden opgevangen.

De grote en kleine groenstructuren binnen het gebied spelen een belangrijke rol in de waterbuffering. Het opvangen en vasthouden van water begint bij de woningen en tuinen, vervolgens loopt het over naar de openbare weg met een IT-riool of naar de fijnmazige verlaagde groenstructuur dat het regenwater laat wegzijgen of bij extremen afvoert naar wadi's in het Klimaatpark. Steeds wordt water zoveel als mogelijk zichtbaar vastgehouden, krijgt het de tijd om te infiltreren en te zuiveren en stroomt het pas door als de hoeveelheid neerslag daar om vraagt. Door telkens een overloopmogelijkheid te bieden wordt wateroverlast voorkomen. Het laagste compartiment is uiteindelijke de verbrede watergang waar het restant aan benodigde waterberging (bij extreme buien) wordt gehaald door middel van een stuw met een vertraagde afvoer. Op deze manier wordt er niet afgewenteld naar benedenstrooms gebied en is er sprake van waterneutraal bouwen.

De te realiseren berging door toename aan verharding voldoet aan de normen van het waterschap Drents Overijsselse Delta en de hemelwaterinfiltratie eisen van de gemeente Zwolle (zie Waterveiligheid en waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo, Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0). Het systeem is door zijn overloopmogelijkheden (cascade model) waterveilig bij hevige neerslag. Dat wil zeggen dat er altijd een overloopmogelijkheid is naar de benedenstroom, op het moment dat de bergingsvoorzieningen vol raken. Het maximale waterpeil in de voorzieningen is daarbij ruimschoots lager (30-100 centimeter) dan de vloerpeilen van de nieuwbouw. Tegelijkertijd staan de woningen hoog en droog ten opzichte van de openbare weg (15-20 centimeter boven het wegpeil). Hierdoor is het gevaar van overstroming naar de woningen ondervangen zonder dat er een piekbelasting op het watersysteem ontstaat. Een nadere technische toelichting is verder uitgewerkt in rapport waterveiligheid en waterhuishoudkundigplan Nieuw Harculo.

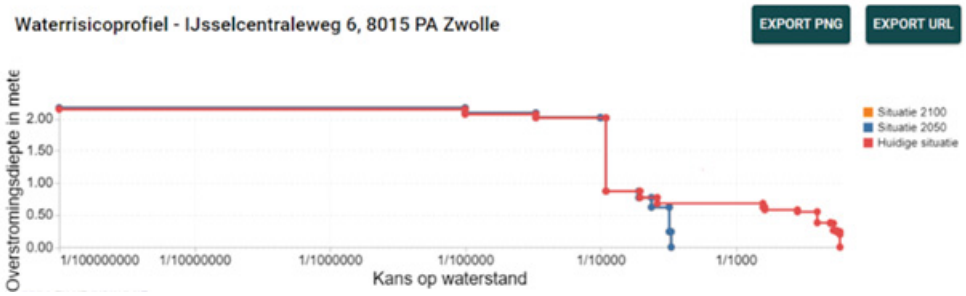
Overstromingsrisicoparagraaf

Voor het wijzigen van een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is het vereist om een “Overstromingsrisicoparagraaf” op te nemen wanneer er sprake is van een overstromingsrisico doordat het plangebied binnen een “overstroombaar gebied” ligt. Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden, verplicht de Provincie Overijssel in het omgevingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf

heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Het plangebied ligt in een risicogebied. Het betreft beschermd gebied langs een hoofdwatersysteem, namelijk de IJssel. Voor alle primaire keringen zijn normen opgesteld. Deze normen zijn gebaseerd op de kans op overstromen en de gevolgen van een overstroming. Ze zijn als omgevingswaarde in het Besluit kwaliteit leefomgeving vastgelegd. Voor dijktrajecten 53-2 geldt de omgevingswaarde van 1/3000 per jaar. De overstromingskans wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving als onderdeel van de Omgevingswet 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'.

Via de site: https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/mijn-waterrisicoprofiel kan per locatie in Nederland het waterrisicoprofiel worden bepaald. Hieruit blijkt dat er een zeer kleine kans bestaat tot een overstroming waarbij de waterdiepte groter is dan 2 meter. Wanneer dit scenario optreedt, is de stijgsnelheid van het water 0,25 m per uur. In Figuur 8-1 is het waterrisicoprofiel weergegeven. In Figuur 8-2 en Figuur 8-3 zijn de waterdiepte en de stijgsnelheid van het water zichtbaar. De combinatie van de zeer kleine kans dat een overstroming plaatsvindt met een waterdiepte groter dan 2 meter en de bijbehorende stijgsnelheid van het water, zorgt ervoor dat de kans op slachtoffers zeer klein is. In geval van een dergelijke overstroming kan wel schade aan woningen en infrastructuur ontstaan. Deze kans is voor het plangebied kleiner dan voor de omliggende omgeving. Het plangebied ligt hoger dan de directe omgeving.



Figuur 8-1: Risicoprofiel vanuit de klimaateffectatlas voor het plangebied



Figuur 8-2: Waterdiepte extreem kleine overstromingskans



Figuur 8-3: Stijgsnelheid waterrisicoprofiel (Bron: https://basisinformatieoverstromingen.nl/#/scenarios/6/13374?center=52.47137,6.07473&zoom=15)

Naam van het scenario	LIWO url	Waterdiepte in meter	Overschrijdingskans per jaar
Neerslag eens per 10 jaar	Link	0.10	1/ 6.8
Neerslag eens per 100 jaar	Link	0.15	1/ 67
Dijkring 53 - Salland_Zwolle Zuidwest_kans 1 op 12500	Link	0.28	1/ 560
Neerslag eens per 1000 jaar	Link	0.30	1/ 590
Dijkring 53 - Salland_Wijhe_kans 1 op 12500	Link	0.43	1/ 4200
Dijkring 53 - Salland_Windesheim_kans 1 op 12500	Link	0.53	1/ 5200
Dijkring 53 - Salland_Olst_kans 1 op 12500	Link	1.67	1/ 9200
geëxtrapoleerd 1/10000	Link	1.68	1/ 10000
geëxtrapoleerd 1/30000	Link	1.75	1/ 30000
geëxtrapoleerd 1/100000	Link	1.83	1/ 100000

Tabel 8-1: Overstromingsscenario's ter plaatse van het plangebied

Binnen het plangebied zijn verschillende maatregelen van toepassing om het waterveiligheidsrisico te beperken.

- Maatregelen die wateroverlast en het overstromingsrisico verminderen zijn onder andere: • Het in acht nemen van regels vanuit de keur van WDOD. De bebouwing blijft buiten het profiel van vrije ruimte, waardoor toekomstige dijkverbeteringen mogelijk blijven en de huidige waterveiligheid gewaarborgd is
- Binnendijks ontstaat kwel in geval van hoogwaterstand in de IJssel; zonder maatregelen kan dit resulteren in (grond)wateroverlast (volle kruipruimtes, natte tuinen). Door de aanleg van een Drainage-Transportriool wordt de situatie beheersbaar door het afvoeren van de kwel. Bij normale IJsselstanden is er geen sprake van kwel en functioneert het systeem als opvang en infiltratie van regenwater. Het systeem voert dan alleen af naar het oppervlaktewater als het systeem gevuld raakt door hevige of langdurige neerslag om zo water op straat te voorkomen. Binnen de zoneringen van de kering worden geen kelders gerealiseerd.
- De kering rondom het plangebied voldoet ruim aan de eis vanuit de Omgevingswet. Wanneer in het uiterste geval een overstroming ontstaat door een dijkdoorbraak elders in de dijkring, dan kunnen de bewoners vanuit het plangebied vluchten naar de kering. Deze kering is voldoende hoog en stabiel om slachtoffers te voorkomen.

Omdat bovenstaande maatregelen reeds voldoende waarborgen bieden, zijn geen aanvullende maatregelen bovenop de bestaande noodzakelijk.

Boringsvrije zone

Een deel van de strook tussen de IJsselcentraleweg en de spoorweg is aangewezen als boringsvrije zone Sallands Diep. Het plan voorziet binnen de aangewezen boringsvrije zone niet in het aanleggen van een bodemenergiesysteem, het lozen in de bodem en/of het verrichten van mechanische ingrepen.

Wateroverlast

De vloerpeil van woningen worden 15-20 cm hoger aangelegd ten opzichte wegpeil. Hierdoor is het gevaar van overstroming naar de woningen ondervangen zonder dat er een piekbelasting op het watersysteem ontstaat. Daarnaast is er een uitgekiend watersysteem met afschot richting greppels en wadi`s die weer 30-40cm lager liggen dan wegpeilen. Daarmee wordt wateroverlast voorkomen dan wel beperkt. Daarmee kunnen buien die 1 keer per 100 jaar voorkomen opgevangen worden dat dit noemenswaardige schade over overlast veroorzaakt.

Beoordeling kaders waterschap

Watertoets

De watertoets (zie bijlage) is ingevuld en hieruit volgen onderstaande adviezen:

Waterveiligheid

Waterkeringen

In het plan ligt een primaire kering. Het is noodzakelijk dat de functie en stabiliteit van deze waterkering is gegarandeerd. De waterschapsverordening stelt eisen voor activiteiten binnen de beschermingszone van een waterkering. Er wordt onderscheidt gemaakt in beschermingszone deel A en beschermingszonde deel B, zoals in onderstaande tekening is weergegeven. De waterkeringen met bijbehorende zones zijn weergegeven in de kaarten behorende bij de Waterschapsverordening.

Voor activiteiten op de waterkering of binnen de beschermingszone deel A van de waterkering is vrijwel altijd een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit op grond van de Waterschapverordening noodzakelijk. Voor activiteiten binnen beschermingszone deel B heeft u in sommige situaties een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig of u doet voor een aantal uitgezonderde situaties een melding.

De woongebouwen van de woonwijk worden gerealiseerd in beschermingszone B. De functie en stabiliteit is geborgd, zie onderbouwing in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Profiel van vrije ruimte

Bij een deel van de waterkeringen is binnen het beperkingengebied een ruimte gereserveerd, het zogeheten profiel van vrije ruimte (zie legger). Het gaat hier over ruimte die gereserveerd is om in de toekomst noodzakelijke verbeteringen aan de kering te kunnen uitvoeren (denk aan verhogen van de kering). Voor activiteiten binnen het profiel van vrije ruimte geldt een vergunning- of meldingsplicht op basis van de Waterschapsverordening.

Het profiel van vrije ruimte is geborgd zie onderbouwing in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0. De woningen blijven immers uit het profiel van vrije ruimte.

Hoogwaterbeschermingsprogramma

De primaire kering maakt onderdeel uit van Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) IJsselwerken. Dit houdt in dat de dijk versterkt gaat worden, zodat deze gaat voldoen aan de wettelijke veiligheidseisen. Voor meer informatie zie Home | IJsselwerken

Dat is bekend. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt met de IJsselwerken over deze werkzaamheden. Hiervoor is een private overeenkomst tussen IJsselwerken en Reales opgesteld en wordt binnenkort getekend.

Wijze van onderhoud waterkeringen

U houdt rekening met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden (Waterschapsverordening en Legger). Vanuit beheer en onderhoud zijn er bepaalde uitgangspunten voor de inrichting van het waterstaatswerk:

Toegankelijkheid: Het is noodzakelijk dat de kering en percelen op de kering altijd bereikbaar zijn, zodat wij kunnen schouwen, schade herstellen en kunnen maaien. Als er een hek komt, is het nodig dat deze - met het oog op de toegankelijkheid - een minimale breedte heeft van 4 m.

Rijdend onderhoud op het waterstaatswerk: Bij onderhoud van de kering geldt een obstakelvrije zone op de kering en de onderhoudsstroken van de kering. Rijdend onderhoud is mogelijk vanaf een helling van 1 op 3 of flauwer. Het is nodig dat wij het maaisel op een logisch plek kunnen leggen, zoals op een onderhoudsstrook aan de onderzijde van de waterkering.

Pacht: Stukken dijk die in ons eigendom zijn kunnen eventueel verpacht worden aan derden.

De toegankelijkheid van de dijk voor onderhoud is geborgd in het stedenbouwkundigplan. Er blijft aan de binnenzijde te allen tijde een onderhoudstrook vrij van 4m breed uit de binnenteen beschikbaar. Ook kan het waterschap de dijk bereiken via de dijkopgangen.

Er is geen sprake van pacht omdat de dijk niet in eigendom is van het waterschap. De Helling van het binnentalud blijft conform bestaand en is tenminste 1:3 of flauwer. Er zijn delen waar het binnentalud 1:5 zijn.

De IJsselwerken / WDOD legt met de dijkverstreking een onderhoudspad bestande uit grasbetontegels aan op de kruin van de dijk.

Overstromingsrisico

Beschrijven op welke manier rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico en hoe het plan water robuust wordt ingericht, rekening houdend met de mogelijke gevolgen van hoogwater.

Er is reeds een overstromingsrisico paragraaf opgenomen in het rapport van Arcadis 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0 en in deze motivering van het omgevingsplan.

Watersystemen

Oppervlaktewaterlichamen (watergangen)

Voor activiteiten binnen het beperkingengebied van een watergang doet u, afhankelijk van de activiteit die u wil gaan doen, een melding of een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij WDODelta. Meer informatie vindt u hier op onze website: vergunningen. Lozingsactiviteiten (waterkwaliteitsbeheer) zijn van toepassing op alle typen oppervlaktewaterlichamen (A-, B- en overige oppervlaktewaterlichamen) in het watersysteem.

Voor activiteiten in het beperkingengebied wordt tzt een omgevingsvergunning aangevraagd (via https://www.wdodelta.nl/regelen-en-aanvragen).

Criteria oppervlaktewaterlichamen:

• *A-oppervlaktewaterlichamen (>25 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar):*

Dit zijn watergangen waar wij verantwoordelijk zijn voor de inrichting en het beheer en onderhoud.

• B-oppervlaktewaterlichamen (>10 l/s afvoer en <25 l/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Wij zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de aanliggende eigenaar van de watergang is verantwoordelijk voor het onderhoud (we noemen dat onderhoudsplichtig5). Op de B-watergangen wordt door het waterschap toezicht gehouden (dit noemen wij schouw).

• Overige oppervlaktewaterlichamen, ook wel C-watergangen genoemd (<10 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): De aanliggende eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en wij houden geen toezicht of het onderhoud goed wordt uitgevoerd, behalve als de C-watergang in beheer is van WDODelta en met de omgeving onderhoudsafspraken zijn gemaakt.

In het rapport waterhuishoudkundig is de afvoer van oppervlaktewaterlichaam onderbouwd, zie onderbouwing in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Wijze van onderhoud watersysteem

U houdt rekening met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor activiteiten binnen de aangegeven zones binnen de beperkingsgebieden van WDODelta, is een melding of vergunning op grond van de Waterschapsverordening noodzakelijk. De eisen voor stedelijk water zijn bij ons op te vragen. Hieronder zijn de belangrijkste punten samengevat:

• Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boven insteek van de watergang. Daarnaast zijn er eisen voor de hoogte van de vrije doorgang.

Er is rekening gehouden met een obstakelvrije zone van 5m breed voor onderhoud van de watergang. Hiervoor worden dwarsprofielen en tekeningen voor aangeleverd.

Beheer en onderhoudsafspraken nieuwe oppervlaktewaterlichaam (watergangen)

Voor nieuwe watergangen is het nodig om afspraken over beheer en onderhoud met ons vaste te leggen. Wij nemen nieuwe A-oppervlaktewaterlichamen, inclusief de peil regulerende kunstwerken in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria (zie hoofdstuk watersysteem). Een uitzondering hierop zijn de kunstwerken voor het vaarwegbeheer. Deze komen niet bij ons in beheer en onderhoud.

Verder is het plaatsen van nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig (zie de Waterschapsverordening). Daarnaast is het noodzakelijk dat alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) voor ons toegankelijk zijn.

In het rapport waterhuishoudkundig is de afvoer van oppervlaktewaterlichaam onderbouwd, zie onderbouwing in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Wijzigingen aan het watersysteem

Dempen of graven wateren: Voor het graven of dempen van watergangen (ook die niet in beheer zijn bij WDODelta) zijn regels. Voor de activiteit kan een melding of vergunning nodig zijn op basis van de Waterschapsverordening. WDODelta neemt nieuwe A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de watergang voldoet aan deze criteria.

Voor activiteiten in het beperkingengebied wordt tzt een omgevingsvergunning aangevraagd (via https://www.wdodelta.nl/regelen-en-aanvragen).

Overbelasting Watersysteem

Compensatie nieuwbouw grote plannen en uitbreidingslocaties (Stedelijk gebied & landelijk gebied)

Voor grote(re) plannen met verharding groter dan 500 m2 is het noodzakelijk voor het totaal toename

verhard oppervlak binnen het plangebied een berging te realiseren voor een positieve waterweging. Zoals al is aangegeven volgt compensatie de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. Na realisatie van het plan is er een totaal verhard oppervlak van ongeveer 55000 m2 aanwezig binnen het plangebied. Dit houdt in dat een waterbergend vermogen van 55000 m2 0.08m = 4400 m3 [kuub] aanwezig moet zijn of moet worden aangelegd. Let erop dat deze norm per 1 januari 2026 wordt verhoogd. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie. Hoe dit wordt gerealiseerd dient bij de ruimtelijke onderbouwing van het plan te zijn uitgewerkt.*

Er is een cascade systeem ontworpen met vertraagde afvoer en infiltratie via IT-Riool en wadi`s. Zie hiervoor het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Toetsbui voor extreme neerslagsituatie

Wij toetsen het watersysteem op basis een regenbui van 111 mm in 48 uur (hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden op basis van gegevens KNMI). De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Het is belangrijk dat bij deze buien geen regenwater in woningen komt en belangrijke ontsluitingswegen vrij van water blijven. Onderstaande tabel toont aan dat STOWA10 statistieken op basis van deze uitgangspunten leiden tot een bergingsopgave van 80 mm.

Criteria	Statistiek volgens STOWA - rapport 2015-10
Klimaatscenario	*Huidig klimaat +10%*
Afvoer (l/s/ha) T=100 (maatgevend)	***1,6***
Maatgevende bui duur (uur)	*48*
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	*111*
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28 (1,6 l x 3600 s x 48 h/10.000)
Berging dak/straat/etc. (mm)	3
Benodigde berging (mm)	**80**

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

Een regenbui van 111 mm in 48 uur heeft een gemiddelde intensiteit van 2,3mm/u en geeft geen water op straat; de riolering kan het tienvoudige hiervan verwerken en dus van geen belang voor stresstest.

De afgeleide eis is het realiseren van 80mm berging en is al aangetoond in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Extreme neerslag (boven normatieve situatie)

Verder adviseren wij een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan lokaal tot veel wateroverlast leiden. Het is belangrijk dat u de gevolgen hiervan in beeld brengt. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De initiatiefnemer kiest welke boven normatieve situatie wordt bekijken. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze komen zeker met de verandering van klimaat vaker voor. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

In de verdere uitwerking van het rioleringsplan wordt een hydraulische berekening en stresstest van een hoosbui uitgevoerd, die wordt ter goedkeuring voorgelegd. In de basis liggen alle vloerpeilen minimaal 15 a 20 cm hoger dan wegpeilen. Uitgangspunt bij de stresstest is dat er geen schade in de woningen mag ontstaan. In de basis wordt 80mm opgevangen in het systeem van IT-Riool, Wadi`s en watergang. Het restant bij een T=250 bui van 90mm kan opgevangen worden op het maaiveld en straten. Daarvoor is voldoende hoogte tot vloerpeil.

Compensatie nieuwbouw bij grote plannen en uitbreidingslocaties

Voor dit plan bij grotere uitbreidingslocaties (>10.000 m2) verwachten wij een waterhuishoudings- en rioleringsplan. U dient over de uitgangspunten vroegtijdig in gesprek te gaan, bij voorkeur tijdens de

initiatieffase.

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

Bij het ontwerp van het watersysteem rekening houden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI '14-klimaatscenario's' adviseren wij rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.

Wij toetsen het plan op basis van de werknormen, die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt, er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kritische (kapitaalintensieve) functies, zoals elektriciteits-, communicatievoorzieningen en ziekenhuizen, mogen niet onder water komen te staan.

De hoofduitgangspunten van de waterhuishouding en het rioleringsplan zijn beschreven in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0. Het rioleringsplan wordt nader uitgewerkt conform deze uitgangspunten en ter goedkeuring voorgelegd.

In de hydraulische berekening rekening gehouden met 10% meer neerslag in 2050. De werknormen, die zijn vastgesteld in het NBW zijn reeds meegenomen in de stresstest.

Grondwateroverlast en kwel

1. *Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij, ter voorkoming van grondwateroverlast, een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld).*

Uitgangspunt is kruipruimte loos bouwen in Nieuw Harculo. Echter, er is ook rekening gehouden met aanleghoogte van 80 cm tov de GHG/(RHG). Nieuw Harculo wordt aanzienlijk opgehoogd. De vloerpeilen komen in het westelijke gedeelte op 3,5m+NAP terwijl de GHG/RHG in het rapport van Arcadis is vastgesteld op 2,2m+NAP in het westelijke gedeelte. In het oostelijke gedeelte is de GHG /(RHG) op 2,0m+NAP vastgesteld en daar hebben de woningen een vloerpeil van 3,0m+NAP. Zie nadere toelichting in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

2. *Drempelhoogte gebouw: Om wateroverlast (hemelwater) en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld) gelegen ruimtes zoals kelders, parkeergarages is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.*

Waar het gezien de toegankelijkheidseisen mogelijk is om vloerpeil 30cm boven straatpeil te krijgen wordt dit gehonoreerd. In alle ander gevallen lig het vloerpeil tenminste 15 a 20cm hoger dan het straatpeil.

3. *Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimte loos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.*

In verband me verwachte kwelwater/grondwateroverlast is er voor gekozen het gebied op te hogen en kruipruimte loos te bouwen.

4. *Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om, in overleg met ons, zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen. Mogelijk hebben wij ook peilbuizen op de locatie staan die gebruikt kunnen worden. In de praktijk zien wij dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) vaak te laag wordt ingeschat, dit leidt tot wateroverlast na realisatie van de ontwikkeling.*

Er heeft een uitgebreid grondwateronderzoek plaats gevonden en de resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Grondwater- en peilbeheer

Grondwater - grondwateronttrekking

In een nieuw te ontwikkelen gebied verlagen we structureel de waterstanden binnen het gebied niet, na het bouwrijp maken.

Op grond van de Waterschapsverordening is een melding aan of vergunning van het waterschap nodig voor grondwateronttrekkingen. Het uitgangspunt is dat de minder risicovolle grondwateronttrekkingen met een melding worden toegestaan en daarmee vrijgesteld zijn van de vergunningplicht. Als niet voldaan kan worden aan de criteria uit de algemene regel uit de waterschapsverordening, blijft het verbod om zonder vergunning grondwater te onttrekken van toepassing. Structurele grondwateronttrekking (vanaf 10 m3/uur) zijn in principe niet gewenst.

Van structurele grondwateronttrekking is geen sprake. Er is er tijdelijk grondwateronttrekking nodig voor het aanleggen van de riolering in het plangebied, daarvoor zal melding aan of een vergunning bij het waterschap worden gedaan/aangevraagd.

Peilbeheer grasland

Het plan ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland vaker dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden meer dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, dus houdt u rekening met deze hogere waterstanden (zie ook de Provinciale Omgevingsverordening Overijssel – uitgangspunten omgevingswaarden wateroverlast buiten de bebouwde kom).

Verdroging/vernatting

Wij gaan bij het plan uit van het bestaande of verhogen van grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij het ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied er een wens is tot waterpeil wijziging, dan is het nodig om ons hier tijdig bij te betrekken. Neemt u hiervoor contact op met de gebiedsbeheerder van het waterschap.

Er is geen waterpeil wijziging noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Afvoer hemelwater

Kwaliteit afvoer hemelwater:

Schoon hemelwater (dakoppervlakken) mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater binnen het plangebied. Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater binnen het plangebied.

In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Als dit niet kan is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagt wordt afgevoerd.

Alle hemelwaterafvoeren worden bovengronds afgevoerd. Blauwe daken voeren vertraagd af naar een infiltratieput. Die in extreme gevallen gaat overstromen en afstroomt naar greppels, wadi`s of kolken aangesloten op IT-riool.

Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden in het ontwerp geen uitlogende (bouw)materialen gebruikt.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

Verversing oppervlaktewater:

Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen vermijden. Het is nodig dat het watersysteem zo ontworpen wordt dat er aandacht is voor verversing en wateraanvoer. Stilstaand water - zeker bij opwarming en

droogte – is kwetsbaar (met als gevolg bijvoorbeeld vissterfte).

Er zijn geen geïsoleerde waterpartijen. De bestaande watergangen heeft twee aansluitingen. De noordelijke kant is verbonden met de Kolk en de Zuidelijk kant is verbonden. Er worden voorzieningen opgenomen om verversing van water mogelijk te maken.

Peilbeheersing:

Wij kunnen sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. In gebieden waar wij geen water kunnen aanvoeren en sloten droogvallen, kunnen wij de waterkwaliteit niet sturen. We adviseren om in deze gebieden bij droogvallende watergangen een minimale waterdiepte te hanteren van 100 cm om te voorkomen dat ze droogvallen.

Er is een inlaatgemaal van het waterschap in de Zuidelijke haven waar in droge periode water naar binnen gepompt kan worden. Dit gemaal is verbonden met de watergang naar Zwolle Zuid en met de watergang in Nieuw Harculo.

Verontreinigingen - afvalwater

Bij verontreinigd afvalwater, bijvoorbeeld verontreinigd hemelwater, geldt de volgende voorkeursvolgorde voor het lozen van afvalwater:

1. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

2. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

3. afvalwaterstromen gescheiden houden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

4. huishoudelijk afvalwater en afvalwater wat betreft biologische afbreekbaarheid daarmee overeenkomt, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, worden ingezameld en naar een zuiveringtechnisch werk getransporteerd;

5. ander afvalwater dan bedoeld onder 4, wordt, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, opnieuw gebruikt;

6. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 wordt lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu gebracht en

7. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 wordt naar een zuiveringtechnisch werk getransporteerd.

Er is in het plan geen sprake van verontreinigd hemelwater of afval water. Er is een gescheiden riolering systeem. Het huishoudelijk afwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel naar een RWZI in Zwolle.

De gemeente of provincie gaan over lozingen in het openbaar rioolstelstel en het waterschap over lozing in het oppervlaktewater. Afhankelijk van het soort afvalwater, gelden er regels uit de Waterschapsverordening of het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan een meldplicht of een vergunningplicht gelden, neem voor meer informatie contact op met het waterschap, of zo nodig met uw gemeente of provincie.

In het algemeen adviseren wij:

• Het gebruik van de volgende toepassingen te beperken:

o Uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood of zink) die een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken;

o Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;

o Verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing;

o Stoffen, bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen (ook milieuvriendelijke), niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater te lozen.

• Bij een agrarisch terrein de inrichting van het terrein dusdanig in te richten, dat geen overmatige toevoer van meststoffen (onder andere stikstof en fosfaat) naar het watersysteem loopt. Het terrein is onder andere bezemschoon. De initiatiefnemer houdt rekening met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen. Dit is in Europese en landelijke regels vastgelegd (Omgevingswet: Besluit activiteiten leefomgeving).

Er is geen sprake van lozingen van afvalwater op oppervlaktewater/riolering. Enkel huishoudelijk afvalwater.

Riolering

Beleid en regelgeving

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater, zie paragraaf 3.4.

Dit is voorzien. Hemelwater is afgekoppeld en wordt zoveel als mogelijk geïnfiltreerd en geborgen in oppervlakte water.

Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen:

Wij adviseren om, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie met bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Het is noodzakelijk dat de ontwikkelaar de keuze van waterafvoer aan ons.

De afvoer volgorde is in lijn zoals hierboven beschreven. Het cascade systeem is nader uitgewerkt in het rapport in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0.

Lozing afvalwater:

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich ontdoet) op oppervlaktewater vanuit een woning of een activiteit/inrichting gelden de diverse wetten, besluiten en regels waaronder:

- *Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater gelden lozingsvoorschriften in paragraaf 6.2.4 en 7.2.5 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast is afdeling 4.4 'Lozen van huishoudelijk afvalwater' van de Waterschapsverordening van toepassing. Er kunnen ook aanvullende regels in het omgevingsplan van de gemeente staan. De voorkeursroute voor lozing is via het vuilwaterriool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de Waterschapverordening zijn afstandsbepalingen opgenomen waarbij verplicht in het vuilwaterriool moet worden geloosd.*

Het huishoudelijk afvalwater wordt middels een gescheiden riool stelsel getransporteerd naar RWZI Zwolle.

- *Uitgangspunt is dat u het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel loost. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om een zuiveringsvoorziening te treffen, die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.*

Het vuilwaterriool van Nieuw Harculo wordt aangesloten op het vuilwaterriool van Zwolle Zuid. En deze is weer verbonden met RWZI Zwolle.

- *De regels voor het lozingen van (bedrijfs)afvalwater vindt u terug in de Waterschapsverordening en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).*

Gemeentelijk rioleringsbeleid:

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Afvalwater en hemelwater biedt u op de perceelgrens gescheiden aan. Eventueel geldt er een bergingseis vanuit de gemeente. Bekijk voor alle voorwaarden en eisen altijd het omgevingsplan van de gemeente.

Afvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens.

Rioolcapaciteit

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel houdt u rekening met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze informatie is te vinden in het omgevingsplan. Bij een verandering of aanleg van het rioolsysteem is het nodig om het waterschap in de initiatief fase te betrekken.

Het tracé en de capaciteit van het afvalwaterriool is afgestemd met de gemeente Zwolle. Dit is ook op genomen in het rapport van Arcadis, 5 juni 2025, kenmerk 5DYPZFHQQ2R3-373810282-3748:5.0. De nadere uitwerking en afstemming geschied in nauw overleg met de gemeente Zwolle.

Beoordeling kaders gemeente

Waterveiligheid

Nieuw Harculo ligt binnen het dijktraject 53-2 van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Deze dijk wordt momenteel versterkt in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (project IJsselwerken). De huidige waterkering voldoet niet aan de eisen om toekomstbestendig te zijn conform de systematiek van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), maar ter hoogte van het plangebied zijn berekeningen uitgevoerd op basis van het zichtjaar 2125, waaruit blijkt dat het plangebied veilig ontwikkeld kan worden. Er is rekening gehouden met toekomstige dijkverbeteringen; de geplande woningbouw ligt buiten het Profiel van Vrije Ruimte (PVVR) en de beschermingszones A en B. Hierdoor blijft ruimte beschikbaar voor toekomstige aanpassingen aan de dijk, zoals vereist op basis van het Bkl en de nieuwe normen voor waterveiligheid.

De woningen nabij de kering worden op verhoogde vloerpeilen gerealiseerd (NAP+3,6 m) om bescherming te bieden bij extreme omstandigheden. De kans op overstroming vanuit de IJssel is zeer gering (<1/10.000 per jaar), en het plan voorziet in vluchtplaats voor de omgeving, verhoogde maaiveldhoogten en een robuuste inrichting van de openbare ruimte.

Het plangebied ligt in een risicogebied. Het betreft beschermd gebied langs een hoofdwatersysteem, namelijk de IJssel. Dijktraject 53-2 beschermt het gebied tegen overstromingen. Hierbij geldt een overstromingskans van 1 keer per 10.000 per jaar (dit is de signaleringswaarde). De huidige waterkering heeft een kruinhoogte van 6,35 tot 7,0 meter +NAP) en beschermt het achterliggende gebied tegen hoogwater van de IJssel. Nieuw Harculo ligt volledig binnendijks en is in die zin veilig bij hoog water van de IJssel.

Verder kent de waterkering een aantal zones waarin geen werkzaamheden plaats mogen vinden en zones met bouwbeperkingen. Van profiel van vrije ruimte en waterstaatswerk moet men te allen tijde wegblijven. Binnen de beschermingszone A is alleen bebouwing toegestaan als er met berekeningen wordt aangetoond dat de bouwwerkzaamheden de stabiliteit van de dijk niet aantasten. In beschermingszone B zijn werkzaamheden tot 1m-mv toegestaan (funderingspalen zijn daarvan uitgesloten) en is middels berekeningen aangetoond dat op de grens van zone A een ontgraven van 1m diep de stabiliteit van de dijk niet aantast.

In het stedenbouwkundig plan is er rekening mee gehouden dat bebouwing uit beschermingszone A blijft. Er is tussen de teen van de dijk en bebouwing ook voldoende ruimte voor onderhoud aan de dijk. Ook het profiel van vrije ruimte wordt vrij gehouden.

Meerlaagsveiligheid

Laag 1 - Preventie

Preventie is de taak van het waterschap. Middels het hoogwaterbeschermingsprogramma en de dijkversterkingswerkzaamheden door IJsselwerken is dit voor Nieuw Harculo en omgeving voorzien.

Laag 2 - Gevolgbeperking

Het stedenbouwkundigplan van Nieuw Harculo is dusdanig watersysteem ontwikkeld dat de gevolgen van een eventuele overstroming wordt beperkt. Hierbij is het rapport Waterveiligheid en Waterhuishoudkundig plan Nieuw Harculo leidend. Bij calamiteiten stroomt het hemelwater af naar het oosten. De ontwikkeling van Nieuw Harculo ligt hoger dan de directe omgeving en kan daardoor ook dienen als toevluchtsoord. Daarnaast heeft de gemeente Zwolle een noodoverloopgebied voorzien ten oosten van de spoorlijn Zwolle - Deventer..

Laag 3 - Crisisbeheersing

Bij een eventuele dijkdoorbraak of overstroming kan men een ander deel van de dijk opklimmen en de richting Zwolle lopen. Vanaf de dijk kan men met een boot of helikopter geëvacueerd worden. Mocht dit niet het geval zijn dan kan men ook op de daken van de woningen klimmen indien deze zijn uitgevoerd met een uitstapdakraam en of grotere robuuster gebouwen opzoeken. Uitgangspunt is dat woningen bij een dijkdoorbraak blijven staan. Een evacuatieplan wordt in samenwerking met de veiligheidsregio opgesteld. Doordat Nieuw Harculo hoger ligt t.o.v. de rest van Zwolle kan Nieuw Harculo mogelijk ook als evacuatie gebied aangemerkt worden.

Ontwatering en grondwater

De grondwaterstand in het plangebied wordt sterk beïnvloed door de waterstanden van de IJssel. De IJssel en beide havens werken grotendeels van het jaar drainerend, wat zorgt voor lage grondwaterstanden variërend van één tot twee meter onder het huidige maaiveldniveau (2,5 meter +NAP). Infiltratie is het grootste deel van het jaar dan ook goed mogelijk. Alleen bij hoge waterstanden in de IJssel, waarbij de uiterwaarden (deels) onderlopen, ontstaan hogere grondwaterstanden in het plangebied. Dit varieert van één meter onder maaiveld tot het huidige maaiveldniveau in extreme gevallen, zoals in december 2023, toen er sprake was van een hoge waterstand (3,4 meter +NAP) in de IJssel en extreem veel neerslag. Door deze combinatie van hoge waterstand en veel neerslag plus het ontbreken van een ontwateringstructuur na de sloop van de energiecentrale kon het vele water niet op een natuurlijke wijze afgevoerd worden naar de watergangen in het gebied om op een natuurlijke wijze naar de bestaande waterbergingen te vloeien.

In overleg met het waterschap en de gemeente is een infiltratie systeem ontworpen met een kunstmatig vastgesteld representatief hoogste grondwaterstand (RHG) van 2,20 meter +NAP voor het westelijke gedeelte en 2,0 meter +NAP voor het oostelijke gedeelte van de wijk en 1,8 meter +NAP in de uitspanning. Met deze RHG's en de geldende ontwateringsnormen zijn uiteindelijk de weghoogtes en vloerpeilen van woningen vastgesteld om te zorgen dat deze altijd droog blijven. Aanvullend is onderzocht wat er gebeurt met de grondwaterstand door kwel achter de dijk bij extreem hoge IJsselpeilen in combinatie met zeer natte winters. De grondwaterstand vlak achter de dijk loopt in deze situatie iets hoger op. Daarom is er voor gekozen om de vloerpeilen van de woningen langs de dijk en het westelijk gedeelte van de wijk te verhogen om ook in een zeer extreme situatie grondwaterproblemen te voorkomen. Bijkomend voordeel van deze aanvullende ophoging is een nog beter zicht over de dijk voor de dijkwoningen en grondwateroverlast wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Het optreden van hogere grondwaterstanden kan voorkomen worden door op deze wijze de

piekgrondwaterstand af te vangen (aftoppen). Waar de overstorthoogtes gedurende het grootste deel van het jaar zorgen voor berging en infiltratie, begint het infiltratiesysteem overtollig grondwater af te voeren zodra de grondwaterstand hoger komt dan de vastgestelde representatief hoogste grondwaterstand.

Grondwaterbeheer en riolering

Vanwege het beëindigen van de bemaling van de voormalige IJsselcentrale zijn de natuurlijke grondwaterstanden hersteld, die sterk fluctueren in reactie op de waterstanden van de IJssel. In het waterhuishoudkundig plan is gekozen voor een 'grondwaterneutrale' benadering: het plangebied wordt opgehoogd tot boven de representatief hoogste grondwaterstanden (RHG), zonder structurele bemaling. De RHG-waarden zijn vastgesteld op basis van een langdurige meetreeks, met gedifferentieerde waarden voor verschillende delen van het plangebied (2,20 meter +NAP nabij de dijk, 2,00 meter +NAP centraal en 1,80 meter +NAP ter hoogte van de Uitspanning).

Afwatering vindt plaats via een slim systeem van infiltratie-transportriool (IT-riool), wadi's en verlaagde groenzones. De keuze voor het IT-riool komt voort uit het stedenbouwkundig plan, deze maakt bovengrondse afvoer niet overal mogelijk. Onder de openbare weg komt om die reden een infiltratietransportriool te liggen. Voor een duurzame werking van het IT-riool worden technische maatregelen toegepast, zoals zandvang en Tegrakolken. Het IT-riool wordt aangelegd conform het Algemeen Programma van Eisen. De gemeente neemt IT-riool in openbaar gebied over en daarmee ook de beheersverplichting. Het onderhoud wordt opgenomen in beheerbudget van de gemeente. Voor IT-riool gaat de gemeente een beheerstrategie opstellen.

Het systeem zorgt niet alleen voor de opvang en infiltratie van hemelwater, maar speelt ook een belangrijke rol bij de beheersing van hoge grondwaterstanden ten tijde van hoogwater op de IJssel. Dit systeem is robuust en toekomstbestendig en voorkomt wateroverlast bij woningen en infrastructuur.

Wat betreft het rioleringsplan worden hemelwater en vuilwater afgevoerd via een gescheiden systeem. Vuilwater wordt onder vrij verval aansloten op een gemaal en wordt vervolgens via een persleiding aangesloten op het rioolsysteem naar de zuivering buiten het plangebied. Hemelwater wordt via IT-riolering naar verschillende bergingsvoorzieningen gebracht en in alleen extreme situaties komt deze tot afvoer naar het oppervlakte watersysteem buiten deze plan ontwikkeling.

Ondergrond - Boringsvrije zonegemeente Zwolle tot max 90 m

Er zal voor de uitvoering van dit plan niet geroerd worden in de diepe ondergrond.

Waterberging

De planontwikkeling mag niet tot verslechtering van het huidig watersysteem leiden. Een versnelde afvoer door een toename aan verhardingen naar het oppervlaktewatersysteem is dus niet toegestaan. In het plangebied wordt daarom water vastgehouden en verwerkt in de bodem door de toepassing van waterbergingsvoorzieningen in het groen en infiltratieriolen.

Waterberging privéterrein

Bij de woningen worden zoveel mogelijk voorzieningen getroffen om de bewoners te betrekken bij de wateropgave en bewust te maken van het veranderde klimaat. De gemeente Zwolle hanteert de norm dat bewoners op hun eigen terrein 20 millimeter water moeten kunnen bergen. Hier wordt invulling aan gegeven door het realiseren van groene/blauwe daken waarop 20 millimeter water per m2 water kan worden opgevangen. In het totaal kan circa 425 m3 water worden geborgen op de daken en vervolgens vertraagd worden afgevoerd.

De middels het dak gecreëerde 20 millimeter waterberging is via de vertraagde afvoer en overstort aangesloten op een infiltratievoorziening op eigen terrein met een overloopmogelijkheid naar het openbaar

gebied. De overloop zal ter hoogte van de perceelsgrens bovengronds afvoeren om ook daar de bewoner inzicht te geven in de waterloop. Dit zal in de vorm van een gootconstructie of via een infiltratiekolk (welputje) op de perceelgrens worden uitgevoerd. Middels een duidelijke omschrijving in de handleiding van de woning wordt vervolgens uitgelegd hoe het onderhoud en beheer uitgevoerd kan worden door de toekomstige bewoners. Ook wordt bij de verkoop een inspiratieboek opgesteld voor mogelijke tuin inrichtingen om toekomstige bewoners te inspireren hoe om te gaan met klimaatadaptatie en waterberging en welke maatregelen getroffen moeten worden.

Door bewoners bij aanvang goed te informeren ontstaat bewustzijn over de noodzaak en onderhoudsverplichting voor voorzieningen op privéterrein. Daarnaast wordt bewustwording over de wateropgaves ook versterkt door de inrichting van de wijk, waar bij extreme buien hemelwater in de wadi's stroomt of door het zicht vanaf de dijk op de wisselende waterstanden van de IJssel in de uiterwaarde.

Waterberging op parkeerdek

Het principe van 'water vasthouden waar het valt' vormt de basis van de inrichting van het openbaar en particulier terrein. Op particuliere percelen wordt regenwater opgevangen op zogenoemde 'blauwe daken' die het water vertraagd afvoeren. Deze daken leveren circa 20 millimeter berging per perceel. Overtollig water wordt via infiltratiekolken aangesloten op het IT-riool. In het openbaar gebied zorgen verlaagde bermen, wadi's en plantvakken voor extra berging en infiltratie. De wadi's zijn ontworpen met minimale hellingen, een basisdiepte van 40 centimeter, en onderliggende drainage om lediging binnen 48 uur te garanderen. Het gehele systeem is berekend op een ontwerpregenbui (bui 10), en voldoet aan de normen van het waterschap en de gemeente Zwolle.

Regenwaterafvoer en infiltratie

Het principe van 'water vasthouden waar het valt' vormt de basis van de inrichting van het openbaar en particulier terrein. Op particuliere percelen wordt regenwater opgevangen op zogenoemde 'blauwe daken' die het water vertraagd afvoeren. Deze daken leveren circa 20 mm berging per perceel. Overtollig water wordt via infiltratiekolken aangesloten op het IT-riool. In het openbaar gebied zorgen verlaagde bermen, wadi's en plantvakken voor extra berging en infiltratie. De wadi's zijn ontworpen met minimale hellingen, een basisdiepte van 40 cm, en onderliggende drainage om lediging binnen 48 uur te garanderen. Het gehele systeem is berekend op een ontwerpregenbui (bui 10), en voldoet aan de normen van het waterschap en de gemeente Zwolle.

Beheerbaarheid en toekomstbestendigheid
Het plan is zodanig opgezet dat het beheer van de waterkering en het stedelijk watersysteem gewaarborgd is. Opritten en hellingbanen die niet bijdragen aan de bereikbaarheid van de dijk zijn verwijderd in overleg met het waterschap, en alternatieve toegangen voor beheer en onderhoud zijn geborgd. Ook voor eventuele toekomstige dijkversterkingen is rekening gehouden met een werkstrook welke middels een zakelijkrecht voor Waterschap Drents Overijsselse Delta wordt gevestigd. De keuze voor robuuste afwateringsstructuren zoals het IT-riool en een vergrote watergang met stuw dragen bij aan eenvoudiger beheer en het beperken van piekbelastingen bij extreme weersomstandigheden. Het openbaar gebied, en daarmee de robuuste afwateringsstructuren, worden overgedragen aan de gemeente. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

In overleg met het waterschap is ook een hydrologisch model opgesteld om de gevoeligheid van het systeem voor hoge rivierstanden en extreme neerslag te analyseren. Hieruit blijkt dat het systeem robuust genoeg is om te functioneren onder klimaatscenario's tot het jaar 2125. Daarmee voldoet het plan aan de uitvoeringsvereisten en blijft het toekomstbestendig, ook bij toenemende neerslag en langere periodes van hoge rivierstanden.

8.2.3 Dijkversterking

De dijken binnen het wijzigingsgebied vallen binnen het project dijkversterking IJsselwerken van WDOD, gelegen tussen Zwolle en Olst. Dit dijkversterkingsproject in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) heeft voornamelijk gevolgen voor de buitenzijde van de IJsseldijk. Hier wordt een nieuwe kleilaag op aangebracht in opdracht van het waterschap. In het dijkversterkingsproject is het ontkoppelen van den noordelijke steiger niet meegenomen. Er is dus uitgegaan van de bestaande situatie, waarbij er een betonnen pad op een talud naar de steiger loopt. De bestaande situatie wordt in het dijkversterkingsproject waterveilig ingepast, door een kleilaag aan te brengen rondom de steiger. Hiermee wordt de steiger onderdeel van de dijk. Om ten behoeve van de gebiedsontwikkeling het pad af te kunnen breken is een vergunning van het waterschap benodigd. Deze vergunning zal nog aangevraagd moeten worden. Wanneer deze vergunning niet verleend kan worden zullen de beoogde meergezienshuizen ter plaatse van het betonnen pad niet gerealiseerd kunnen worden.

De IJsseldijk rondom de insteekhavens en Nieuw Harculo blijft redelijk intact en na de dijkversterkingsopgave wordt de dijk voorzien van gebiedseigen dijkflora en ingezaaid met glanshaverhooilandmengsel. Als de werkzaamheden van IJsselwerken parellel gaan lopen met de realisatie van de woonwijk, dan heeft dit met name impact op de eerste tien meter uit de teen van de dijk.

De uitvoeringsplannen worden in nauw overleg samen met IJsselwerken nader uitgewerkt. Er is overeenstemming tussen IJsselwerken en de ontwikkelende partij Reales. De werkzaamheden in het kader van de dijkversterking en woningbouw kunnen parallel aan elkaar plaatsvinden.

Het dijkversterkingsproject vergt een aantal tijdelijke maatregelen. De binnendijkse tijdelijke bouwwegen voor versterkingswerkzaamheden zijn afgestemd met IJsselwerken. Er zijn ook een aantal plekken gereserveerd voor een tijdelijk depot. Er is een extra uitwijkdepot opgenomen van 1 ha op gebied met zonnepanelen en deel van terrein TenneT Qua prioritering inzet gronddepot wordt ingezet op:

1. Oldenelerpark
2. Uitwijkdepot
3. Depot terrein woningbouwontwikkeling Nieuw Harculo.

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2025 besloten het Projectbesluit IJsselwerken vast te stellen. Het besluit tot vaststelling van het Projectbesluit is op 1 oktober 2025 gepubliceerd.

Het Projectbesluit kan het omgevingsplan wijzigen met regels die nodig zijn voor het uitvoeren, in werking hebben of in stand houden van het project. De gewijzigde regels van het omgevingsplan zijn onderdeel van het Projectbesluit. Ze komen beschikbaar met het bekendmaken van het projectbesluit, en worden bij de hoofdregeling van het te wijzigen omgevingsplan gehecht.

Onder de voormalige Waterwet artikel 5.10 was het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van een versterking van een primaire waterkering vergunningvrij wanneer er een vastgesteld projectplan Waterwet aan de basis van de versterking lag. Deze vrijstellingsregeling van vergunning is onder de Omgevingswet niet langer van rijkswege geregeld, en moet decentraal worden geregeld via het omgevingsplan per gemeente. Om deze vrijstellingsregeling terug te brengen wijzigt dit projectbesluit via een tijdelijk regeldeel het omgevingsplan van gemeente Zwolle.

Regels voor het omgevingsplan van gemeente Zwolle vanwege het projectbesluit:

Voorrangsbepaling
Voor zover de regels in het omgevingsplan van gemeente Zwolle afwijken van de regels waarmee het projectbesluit IJsselwerken dit omgevingsplan wijzigt, gelden alleen de navolgende regels die door het Projectbesluit IJsselwerken, versterking IJsseldijk Zwolle - Olst zijn toegevoegd.

Artikel 1
Voor zover het omgevingsplan ter plaatse van Regelingsgebied 'Projectbesluit IJsselwerken' Zwolle bepaalt dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, geldt die bepaling niet voor de uitvoering van dit projectbesluit.

Op basis van Artikel 22.16 Omgevingswet derde lid en Artikel 4.19a Omgevingswet worden er in een omgevingsplan gedurende een termijn van 10 jaar na vaststelling van dit projectbesluit, of vroeger indien de dijkversterking is gerealiseerd, geen regels gesteld die het uitvoeren van dit project belemmeren.

8.2.4 Nevengeul

In het kader van de Kaderrichtlijn Water wil Rijkswaterstaat een meestromende nevengeul aanleggen in de uiterwaard, gedeeltelijk gelegen binnen het wijzigingsgebied van dit omgevingsplan. Dit is een programma voor verbetering van de ecologische waterkwaliteit. Deze meestromende nevengeul takt stroomopwaarts aan op de IJssel in de Buitenwaarden van Windesheim en komt stroomafwaarts uit in de noordelijke insteekhaven. De geul wordt verbonden met de zuidelijke insteekhaven in verband met de inlaat van Zwolle Zuid. De insteekhaven verliest wel de directe verbinding met de IJssel voor watervaartuigen. De geul heeft een totale lengte van 850-900 meter. De geul moet vanwege de beschermingszone langs de dijk voldoende afstand tot de dijk hebben. Daardoor blijft tussen de dijk en de geul nog ruimte over voor inrichting als natuurgebied.

Dit voornemen is als integraal onderdeel van het plan Nieuw Harculo opgenomen in het ROP en het NOP. Het verdere proces en procedure voor de nevengeul doorloopt echter een zelfstandig traject door Rijkswaterstaat, met waar nodig eigen planologisch-juridische procedures. Los van de procedure voor Nieuw Harculo. Het opnemen van deze ontwikkeling in het voorliggende omgevingsplan is niet haalbaar. Hiervoor is er nog geen voldoende uitgewerkt, onderbouwd plan beschikbaar. Aanleg van de nevengeul geeft een extra kwaliteitsimpuls, maar is voor Nieuw Harculo niet perse noodzakelijk.

8.2.5 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.6 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het tijdelijk gebruik van gronden ten behoeve van de dijkversterking toestaan;
- een regel opnemen waarin bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan het minimale vloerpeil.

8.3 Bodemkwaliteit en ondergrond

8.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij bodemkwaliteit en ondergrond gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming en over winlocaties grondstoffen.

Paragraaf 4.12.1 van de verordening geeft instructieregels over winlocaties grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen waaronder oppervlaktedelfstoffen.

Paragraaf 4.12.2 van de verordening geeft instructieregels over bodembescherming. Gericht op een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor de mens en leefomgeving; en van bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones. Het geeft onder andere instructieregels voor gemeenten over activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Gemeente

Omgevingsvisie

Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen.

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Ondergrond – Boringsvrije zonegemeente Zwolle tot max 90 m
- Ondergrond – Hogedruk aardgasleiding, ter plaatse van betreffende leiding (hogedrukgasleiding is inmiddels verwijderd).

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

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

Bodembeleid

Op 9 december 2008 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, landbouw/natuur, buitendijks gebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig.

Beleid ondergrond

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

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

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

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

8.3.2 Beoordeling

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Rapport historisch bodemonderzoek IJsselcentrale 6 Zwolle (Harculo) (Hopman en Peters in samenwerking met Mateboer, versie V-6 30 april 2026, kenmerk P2400784)
- Onderzoeksopzet aanvullend bodemonderzoek NEN 5740 / NEN 5707 / NTA 5755 IJsselcentraleweg 6, Zwolle (Harculo) (Hopman en Peters in samenwerking met Mateboer, Versie V-5 30 april 2026, kenmerk: P2400784)

Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Bodemkwaliteit

Het terrein van de voormalige IJsselcentrale Harculo is jarenlang gebruikt voor de opwekking van elektriciteit. Daarbij vonden verschillende industriële activiteiten plaats die invloed hebben gehad op de bodem. In de afgelopen periode is er onderzoek gedaan naar de historische bodembedreigende activiteiten en de actuele bodemkwaliteit de beschikbare informatie is samengevat in het historisch onderzoek. Hieruit blijkt dat er plaatselijk nog sprake kan zijn bodemverontreiniging. Het gaat daarbij vooral om PCB's, olieachtige stoffen en zware metalen wat past bij het vroegere industriële gebruik van het terrein.

Er is geen sprake van één grote vervuilde laag, maar van een wisselend beeld verspreid over het terrein. Om zeker te weten dat de bodem geschikt is voor de toekomstige woonontwikkeling, wordt het terrein stap voor stap onderzocht. Daarbij is het gebied opgedeeld in verschillende delen, zodat per deel het meest passende type onderzoek kan worden toegepast.

Bij de verdere uitwerking van het woongebied wordt extra aandacht besteed aan een veilige inrichting van de bodem, en het waar nodig met sanerende maatregelen geschikt gemaakt voor een woonfunctie. Zo wordt ervoor gezorgd dat toekomstige bewoners veilig gebruik kunnen maken van het gebied. De exacte aanpak van het vervolgonderzoek, zoals het aantal boringen en metingen, is vastgelegd in de onderzoeksopzet.

De conclusie is dat de bodem op dit moment mogelijk nog niet geschikt is voor de functie wonen maar met technisch en financieel haalbare maatregelen wel als zodanig geschikt te maken is. Op basis van het historisch onderzoek en het geplande vervolgonderzoek alsmede de verklaring van de ontwikkelaar ten aanzien van bodemsanering, is de conclusie dat er op voorhand geen evidente belemmeringen zijn die de uitvoerbaarheid in de weg staan.

Ondergrond

Op basis van het stedenbouwkundig plan, de verkavelingskaart en ontwerp van de openbare ruimte wordt de nieuwe ondergrondse infrastructuur uitgewerkt en aangelegd door nutsbedrijven. Het uitgangspunt is dat nutsbedrijven het hoofdnet aanleggen in het nutstracé langs deze hoofdstructuur. Afhankelijk van het technisch werk van de nutsbedrijven bestaat de kans dat niet ieder tracé langs de hoofdstructuur gevuld is. In een later stadium, wanneer de woningbouwverkaveling van een ontwikkelveld definitief is, wordt door de nutsbedrijven het secundaire nutsnet aangelegd naar en in het ontwikkelveld.

Binnen de nieuw aan te leggen straten wordt ruimte gegeven aan bovengrondse voorzieningen en de ondergrondse infrastructuur. Gezien de ruime opzet van de wijk en het vele groen worden er geen problemen met het aanbrengen van kabels en leidingen verwacht. Kabel en leiding tracés worden zoveel als mogelijk onder wegen en voetpaden aangebracht. Daarmee blijft het groen zoveel mogelijk vrij van kabels en leidingen. Bij bomen langs wegen wordt rekening gehouden met groeiruimte van bomen. De

uitwerking van de ondergrondse infrastructuur gebeurt in overleg met de netbeheerders en de gemeente. De bestaande kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

8.3.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit en ondergrond aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- een regel opnemen waarin bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de waarden uit de vereiste bodemkwaliteitsklasse;
- een regel opnemen waarin bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de in die regel gestelde waarden voor lood en voor Pfas;
- een regel opnemen waarin bij een overschrijding van de interventiewaarde een saneringsplan moet worden goedgekeurd;
- een regel opnemen waarin is bepaald dat uiterlijk 6 maanden na inwerkingtreding van dit TAM omgevingsplan door initiatiefnemer aan het bevoegd gezag een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b Besluit activiteiten leefomgeving wordt overgelegd.

8.4 Milieuzonering / Geluid door activiteiten

8.4.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geluid gaat het onder andere om instructieregels over geluid door activiteiten gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het in een omgevingsplan toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

Een omgevingsplan bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een omgevingsplan bepaalt verder dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid (tenzij muziekgeluid of daarmee

vermengd) en hulpdienstvoertuigen. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit, waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria in het omgevingsplan afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Gemeente

Omgevingsvisie

Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu 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).

8.4.2 Beoordeling

Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

- Onderzoek geluid door activiteiten, Woningbouwplan Harculo in Zwolle, onderzoek omgevingsgeluid, wegverkeers- en spoorweg- en industrielawaai, Cauberg Huygen, 3 maart 2026, kenmerk: 10389-58605-05v5
- Onderzoek geluid door evenementen, Woningbouw Harculo in Zwolle; onderzoek evenementengeluid, Cauberg Huygen, 6 oktober 2025, kenmerk: 10389-61141-05
- Onderzoek geluid activiteiten Uitspanning inclusief terras, Woningbouw Harculo in Zwolle, bedrijfgeluid, Cauberg Huygen, 6 oktober 2025, kenmerk: 10389-61141-06
- Aanvullende notitie Woningbouwplan Harculo in Zwolle; maatregelonderzoek TenneT, CaubergHuygen, 3 maart 2026, kenmerk: 10389-58605-07v5.

Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Terras

Uit het onderzoek blijkt hoeveel mensen er maximaal per een bepaald dagperiode op de terrassen aanwezig kunnen zijn. Overdag kunnen er meer mensen op het terras zitten dan 's avonds. In de avond zijn de geluidsnormen strenger. Ook is de locatie ten opzichte van de woningen van belang voor hoeveel mensen er op een terras kunnen zitten. Om deze reden is het geluid van terrassen in de avond maatgevend. Er zijn twee terrassen: één ten westen van het Koelwatergebouw en één op het binnenterrein van de Uitspanning. De oppervlakte van het terras bepaalt het maximaal aantal personen en om die reden is de oppervlakte begrensd. Vanwege woningen op een korte afstand van de terrassen zijn de openingstijden in de avond tot 23:00. Versterkte muziek wordt uitgesloten. Uit het onderzoek blijkt dat het westelijk terras een oppervlak van 132 m^2 kan hebben en het terras op het binnenterrein een oppervlak van 80 m^2. Voor het terras op het binnenterrein is een gebied van 450 m^2 aangehouden, waarin een terras van maximaal 80 m^2 kan komen. Zodoende heeft de eigenaar van het terras zelf de mogelijkheid om binnen het gebied van 450 m^2 een keuze te maken waar het terras precies komt.

Activiteiten Uitspanning

Er is onderzocht of de beoogde activiteiten in de aanwezige bebouwing samen gaan met de beoogde woningen, waardoor bij de woningen een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is en dat de activiteiten mogelijk zijn. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de activiteiten binnen plaatsvinden. Daaruit is geconcludeerd dat activiteiten in de milieucategorie 1 en 2 inpandig mogelijk zijn en niet leiden tot overschrijdingen van de geluidsnormen op de geprojecteerde woningen.

Voor de beoogde activiteiten in de Uitspanning wordt verwezen naar de betreffende paragraaf. Daar worden de activiteiten verder benoemd en uitgewerkt.

Activiteit hoogspanningsstation TenneT

Binnen het plangebied ligt een bestaand hoogspanningsstation van TenneT. De geprojecteerde woningen liggen op meer dan 50 meter van de grens van het hoogspanningsstation.

Het hoogspanningsstation produceert geluid en om die reden is onderzocht wat de geluidbelasting is op de geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen. Belangrijk om te vermelden is het feit dat de installatie tonaal geluid kan produceren. Tonaal geluid is geluid dat een duidelijke, constante toonhoogte heeft, zoals een zoem, fluit of piep, en wordt als extra storend ervaren, waardoor er bij geluidsnormen een correctie wordt toegepast (tonaliteitscorrectie).

Door middel van akoestisch onderzoek (Woningbouw Harculo in Zwolle: maatregelenonderzoek TenneT, Cauberg Huygen, datum 3 maart 2026, kenmerk 10389-58605-07v5) is bepaald wat de geluidbelasting zal zijn op de geprojecteerde woningen. Daarbij is het “Onderzoek naar de geluidniveaus in de omgeving ten gevolge van het hoogspanningsstation gelegen aan de IJsselcentraleweg 220 te Zwolle; consequenties bijplaatsing twee seriespoelen” met d.d. 10 juni 2025 en kenmerk F 22825-4-RA als uitgangspunt gehanteerd voor de geluidbelasting als gevolg van het hoogspanningsstation.

In de volgende paragrafen wordt beschreven wat de resultaten zijn van het akoestisch onderzoek, welke mitigerende maatregelen onderzocht zijn en welke maatregel uiteindelijk in het omgevingsplan wordt opgenomen om hinder als gevolg van tonaal geluid te voorkomen. De wijziging van het omgevingsplan mag geen beperkingen opleveren voor de werking van het hoogspanningsstation.

Kader

De normen uit het omgevingsplan voor geluid van activiteiten vormen het toetsingskader voor het toestaan van de woningen in het omgevingsplan (Omgevingsplan gemeente Zwolle, artikel 22.63, Tabel 22.3.1.).

Op dit moment maakt het hoogspanningsstation onderdeel uit van een industrieterrein welke is voorzien van een geluidzone (onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Harculo zal de geluidzone worden opgeheven en vormt het omgevingsplan het toetsingskader voor het geluid afkomstig van het hoogspanningsstation.

Resultaten

Op basis van de berekening wordt op circa 70 woningen (op basis van stedenbouwkundige opzet van december 2025) de norm van het omgevingsplan overschreden. Deze overschrijding is met name in de nachtperiode en wordt veroorzaakt door het tonale geluid.

Mitigerende maatregelen

Om deze goede woonkwaliteit te realiseren is stapsgewijs onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de geluidsbelasting op de gevel terug te brengen binnen de gestelde norm zonder dat dit het spuien belemmert.

In stapsgewijze volgorde is het volgende onderzocht;

1. Bronmaatregelen: Gekeken is of aan de spoelen en C-banken aanpassingen gedaan kunnen worden

om de geluidsproductie te reduceren of het tonaal geluid weg te nemen. Dat is niet mogelijk gebleken.
2. Overdrachtsmaatregelen: In samenwerking met alle partijen is onderzocht om overdrachtsmaatregelen te nemen die ervoor zorgen dat het geluid niet op de gevels komt van de woningen. In eerste instantie is gekeken om een geluidsscherm te realiseren op het terrein van het hoogspanningsstation dicht rondom de C-banken en spoelen. Dat bleek organisatorisch onwenselijk en stuitte op mogelijke technische bezwaren. Tevens is onderzocht of een geluidsscherm rondom het terrein van het hoogspanningsstation een optie is. Om de geluidsbelasting weg te nemen dient er echter een scherm van 10 meter hoog te komen. Dat is zowel financieel als stedenbouwkundig als onwenselijk bevonden. (Zie notitie Woningbouw Harculo in Zwolle: maatregelenonderzoek TenneT, Cauberg Huygen, datum 3 maart 2026, kenmerk 10389-58605-07v5).
3. Maatregelen aan de woningen: Het is in Zwolle gebruikelijk dat in situaties waarin de standaardwaarde wordt overschreden een geluidluwe gevel (gevel waarop de standaardwaarde niet wordt overschreden) wordt gecreëerd door middel van het stedenbouwkundige ontwerp. Het beschermen van de slaapkamer heeft de voorkeur. Indien het stedenbouwkundig niet mogelijk is een geluidluwe gevel te creëren dan kunnen er bouwkundige maatregelen worden genomen om alsnog te voldoen aan de norm op de gevel. Het gaat om bijvoorbeeld het toepassen van glazen balkon balustrades of harbour fensters. Het akoestisch onderzoek toont op hoofdlijnen aan dat deze mitigerende maatregelen voldoende geluidreductie opleveren. Het gaat naar schatting om circa 70 woningen waar een gevelmaatregel noodzakelijk zal zijn.

Omdat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn worden gevelmaatregelen noodzakelijk geacht om de overschrijding van geluid te mitigeren.

Een belangrijke kanttekening daarbij is de constatering dat het hoogspanningsstation niet altijd in bedrijf zal zijn. TenneT kan echter niet aangeven hoe vaak het station in werking zal zijn maar moet vanwege goed netbeheerschap altijd de mogelijkheid hebben de installatie in werking te hebben. Daarom is het noodzakelijk om in de planregels een duidelijk maximaal toelaatbaar geluidniveau op gevels vast te leggen.

Daarbij moet rekening worden gehouden met de tonale toeslag. De aldus vast te stellen geluidniveaus zullen moeten uitgaan van de geluidonderzoeken en daarmee voor de nachtperiode hoger moeten zijn dan de standaardwaarden van artikel 22.63, Tabel 22.3.1 van het omgevingsplan. Daarmee ontstaat een robuust toetsingskader dat past bij de feitelijke bedrijfsvoering van TenneT.

Om aan de hiervoor genoemde uitgangspunten te voldoen worden in de planregels specifieke bepalingen opgenomen die borgen dat:

1. de betreffende woningen altijd beschikken overeen geluidluw geveldeel (door middel van een aanduiding aangegeven op de verbeelding)
2. de toegestane geluidbelasting op gevels van deze woningen (inclusief tonale toeslag) recht doet aan de voor TenneT benodigde geluidniveaus, namelijk 45 dB(A) in de nachtperiode.

Om de mitigerende maatregelen te borgen worden specifieke planregels opgenomen die van toepassing zijn op de betreffende woningen in het plangebied.

In de aanvraag omgevingsvergunning zal de effectiviteit van gevelmaatregelen aangetoond worden.

Evenementen

Beleidsmatig is bepaald dat de locatie geschikt is om 12 maal per jaar een evenement in de buitenlucht te organiseren waar versterkte muziek aanwezig is en maximaal 1000 personen. Het gaat daarbij om het binnenterrein van de Uitspanning. Op basis hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huijgen en getoetst aan de geluidwaarden in de gemeentelijke beleidsregel evenementen in de buitenlucht.

Hieruit blijkt dat een evenement tot 1000 personen met maatwerkmaatregelen inpasbaar is voor wat betreft geluid. De maatwerkmaatregelen variëren per muzieksoort en zijn afhankelijk van de opstelling van podia. Daarom zal per evenement een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden met een geluidsplan waarin wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de beleidsregel.

8.4.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering/geluid door activiteiten.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieuzonering/geluid door activiteiten aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- een regel opnemen waarin het geluid van evenementen is geregeld met daarbij een vergunningplicht voor het geluid. In de regel dienen het maximaal aantal personen, het aantal dagen, wat voor soort evenementen en de tijden worden opgenomen;
- een regel opnemen waarin de toegestane bedrijven zijn geregeld (Staat van bedrijfsactiviteiten);
- een regel opnemen waar het toegestane terras is geregeld en dat het gebruik uitsluitend is toegestaan tussen 08.00 uur en 23.00 uur.

8.5 Geluid verkeer en industrieterrein

8.5.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geluid gaat het onder andere over geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

- *Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*

Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.

- *Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een

omgevingsplan dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een omgevingsplan meer geluid dan de grenswaarden toelaten.

- *Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden*

Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een omgevingsplan erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).

- *Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer*

Een omgevingsplan dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n omgevingsplan erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.

- *Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht*

In een omgevingsplan, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Gezondheid – Geluidscontour bedrijventerrein en Geluidscontour spoor (gedeeltelijk)

Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones. 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. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Beleid Geluid

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

8.5.2 Beoordeling

Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

- Woningbouwplan Harculo in Zwolle, onderzoek omgevingsgeluid wegverkeers- en spoorweg- en industrielawaai (Cauberg Huygen, 1 juli 2025, kenmerk 10389-58605-05v4)

Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Industriegeluid

Het hoogspanningsstation maakt geluid. Zoals in paragraaf 8.4.2 aangegeven zijn bronmaatregelen mogelijk en effectief om het geluid op de woningen te verminderen. Dit betekent dat er maatregelen aan of rondom de spoelen moeten worden uitgevoerd. Wanneer maatregelen zijn uitgevoerd dan voldoet het geluid op de woningen aan de geluidsnormen.

Wegverkeerlawaai

De te realiseren woningen in het wijzigingsgebied zijn gelegen binnen de invloedzone van wegverkeerslawaai. De planlocatie ligt namelijk binnen de geluidscontour van de IJsselcentraleweg. Dit is een rijbaan met twee rijstroken, elk voor een richting. De weg ligt in buitenstedelijk gebied waar nu 60 kilometer per uur gereden mag worden. Daarnaast zijn de wegen binnen het wijzigingsgebied meegenomen. Dit betreffen 30 kilometer per uur wegen. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle nieuw te bouwen woningen die onderdeel zijn van het plan Nieuw Harculo aan de gestelde standaardwaarde van 53 Lden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor nieuwbouwwoningen wordt voldaan. Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 50,88 Lden. Daardoor zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

De kruising tussen de IJsselcentraleweg-Commissarislaan vormt de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Om het verkeer goed en veilig op het verkeersnetwerk te kunnen afwikkelen zal de kruising aangepast moeten worden. In het omgevingsplan is de aanpassing van de kruising opgenomen. Voor de aanpassing zijn twee varianten. Dit kan een variant met een kruispunt zijn of een rotonde. Beide varianten zijn in het onderzoek meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat de toename van het geluid kleiner is dan 0,5 dB. Afgerond is dit 0 dB. De toename is voor het menselijk gehoor niet waar te nemen. Er is geen sprake van een relevante stijging van het geluid. Er zijn geen maatregelen nodig.

Railverkeerlawaai

Op een afstand van circa 200 meter van de woningbouw bevindt zich een spoorlijn. Het geluidaandachtsgebied van het spoor valt voor een klein gedeelte binnen het wijzigingsgebied. Het gaat om de woningen aan het begin van de woonwijk, rond De Uitspanning. De hoogst berekende waarde voor het geluid van het spoor bedraagt 53,12 Lden. Deze waarde is lager dan de standaardwaarde van 55 dB. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid wordt in het omgevingsplan vastgelegd, wanneer het geluid boven de

standaardwaarde is. Het geluid van wegverkeer en railverkeer op de nieuwe woningen zijn beide lager dan de standaardwaarden. Aan de standaardwaarden wordt voldaan. Om die reden is het niet nodig om het gezamenlijk geluid in het Omgevingsplan vast te leggen.

Cumulatie geluid

Voor cumulatie geldt hetzelfde als voor het gezamenlijk geluid: omdat het geluid lager is dan de standaardwaarden, hoeft het cumulatief geluid niet op aanvaardbaarheid beoordeeld te worden. Omdat het geluid onder de standaardwaarden zit, is de aanvaardbaarheid al aangetoond.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek blijkt dat bij de woningen langs de IJsselcentraleweg sprake is van indirecte hinder vanwege de extra verkeersintensiteiten door de nieuwe woonwijk. In het onderzoek zijn verschillende maatregelen onderzocht om ervoor te zorgen dat er geen sprake is van indirecte hinder. De gemeente zal ervoor zorgen dat de snelheid van de IJsselcentraleweg van 50 km/u naar 30 km/u gaat, waardoor de indirecte hinder teniet wordt gedaan.

8.5.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor geluid verkeer en industrieterrein.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geluid verkeer en industrieterrein geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.6 Luchtkwaliteit

8.6.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij luchtkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op de kwaliteit van de buitenlucht.

Paragraaf 5.1.4 Bkl geeft onder andere aandachtsgebieden aan waarbinnen omgevingswaarden over stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen. Onder meer bij het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Naast de externe werking van nieuwe initiatieven op de luchtkwaliteit in de omgeving is ook de interne werking van de luchtkwaliteit in de omgeving op nieuwe initiatieven van belang. Relevant bij deze interne werking zijn de in paragraaf 2.2.1 Bkl opgenomen omgevingswaarden.

Gemeente

Omgevingsvisie

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

8.6.2 Beoordeling

De gemeente Zwolle valt voor luchtkwaliteit niet onder een aandachtsgebied. De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 500 woningen met enkele functies mogelijk. Er is sprake van één ontsluitingsweg. Vanwege de grootte van het plan valt de ontwikkeling onder de categorie niet in betekende mate. Het plan draagt niet significant bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het wijzigingsgebied en de directe omgeving.

Om te achterhalen of binnen het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving zijn de concentraties van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de fijnstofkaarten en stikstofdioxide uit Atlas Leefomgeving. Uit deze kaarten blijkt dat de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Hiermee is aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving en dat aan de grenswaarden worden voldaan.

8.6.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.7 Trillingen

8.7.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij trillingen gaat het om instructieregels gericht op het beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Gemeente

Omgevingsvisie

Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

8.7.2 Beoordeling

Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

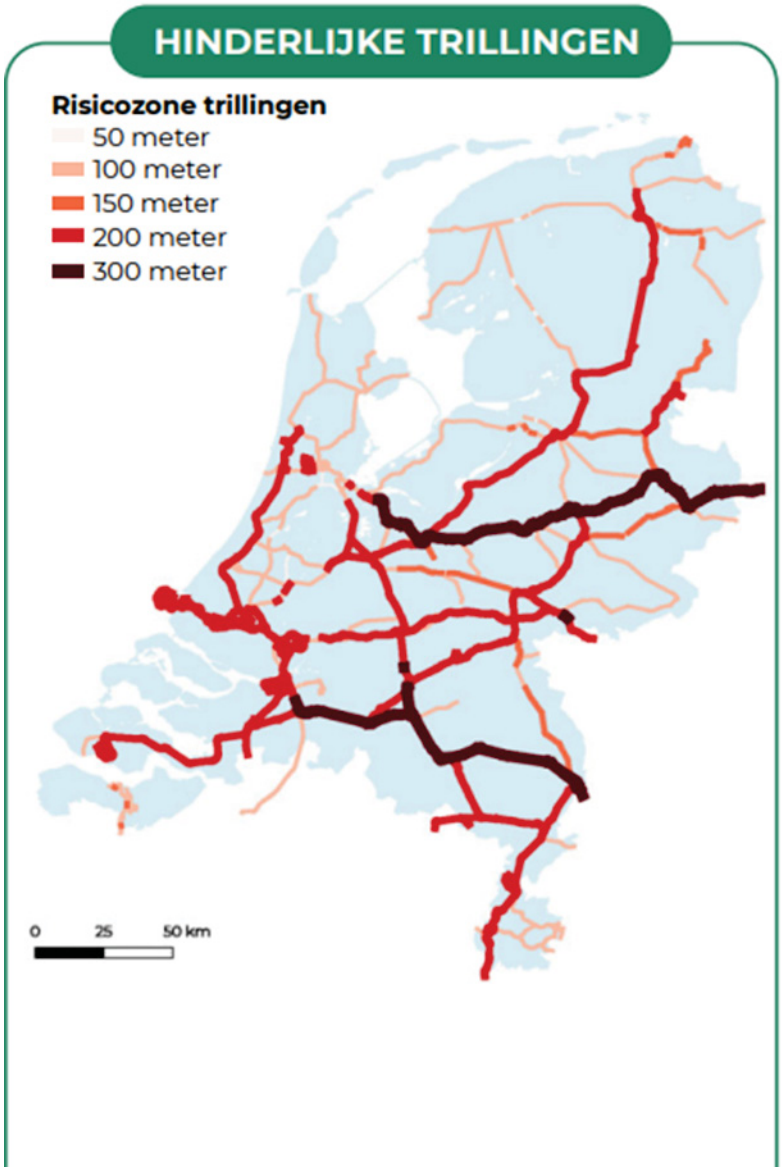
- Quickscan trillingen bouwplan Nieuw Harculo opgesteld (CaubergHuygen, 29 augustus 2025, kenmerk 10389-58605-08).

Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Woningen, waar de voorgenomen ontwikkeling in voorziet, zijn aangewezen als trillingsgevoelige gebouwen. In en rondom het wijzigingsgebied wordt niet voorzien in activiteiten die trillingen veroorzaken.

Daarnaast dient conform de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen rekening te worden gehouden met trillingen wanneer trillingsgevoelige gebouwen binnen 200 meter van het spoor worden gerealiseerd. Alleen de woningen aan het begin van het wijzigingsgebied vallen net binnen de 200 meter contour. De overige woningen en gebouwen liggen op een grotere afstand van het spoor. Voor deze gebouwen vormen trillingen geen belemmeringen. In aanvulling hierop is een Quickscan trillingen bouwplan Nieuw Harculo opgesteld (CaubergHuygen, 29 augustus 2025, kenmerk 10389-58605-08, zie bijlage) uitgevoerd.

Aan de hand van relevante informatie kan worden bepaald of een quickscan trilling conform de Handreiking noodzakelijk is. In de brochure 'Spoortrillingen bij bestaande woningen, deel 2', opgesteld met medewerking van Prorail en ministerie van I&W, is een risicokaart opgenomen. Deze is hieronder weergegeven. Voor het spoor bij Harculo is een risicozone van 100 meter aangegeven. Ook is gekeken naar de bodemopbouw, historische klachten en het treinbeeld. Uit deze informatie komt naar voren dat het uitvoeren van een quickscan niet noodzakelijk is en dat trillinghinder uit te sluiten is.



8.7.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.8 Geur

8.8.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geur gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

Gemeente

In het Omgevingsplan gemeente Zwolle (art 22.196 en 22.199) zijn al regels omtrent de geur voor niet-industriële voedselbereiding opgenomen.

Omgevingsvisie

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

8.8.2 Beoordeling

Woningen zijn geurgevoelige gebouwen en zijn voor geur beschermd. In de buurt van het wijzigingsgebied zijn geen RWZI's (rioolwaterzuiveringsinstallaties) gelegen. Rondom het wijzigingsgebied bevinden zich wel enkele veehouderijen. De dichtstbijzijnde bevindt zich op circa 600 meter en houdt melkvee. Voor melkvee geldt een afstand van 100 meter vanaf de veehouderij tot aan de woningen. Hieraan wordt voldaan. De veehouderijen met dieren met een emissiefactor zijn op grote afstand gelegen. De geurbelasting op de woningen in het wijzigingsgebied door veehouderijen voldoet aan de gestelde normen, vanwege het ontbreken van relevante geurbronnen nabij het wijzigingsgebied.

In De Uitspanning komt horeca. De geurhinder voor horeca wordt via de milieuzonering en regels uit het Omgevingsplan gemeente Zwolle geregeld. De horeca kan aan de regels uit het Omgevingsplan voldoen door middel van een pijp op de aangegeven hoogte of door een ontgeuringsinstallatie. Beide zijn technisch mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in andere geurveroorzakende activiteiten.

8.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.9 Externe veiligheid

8.9.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij externe veiligheid gaat het om instructieregels gericht op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Paragraaf 5.1.2 Bkl geeft instructieregels als met een omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegestaan. Dit in verband met externe veiligheidsrisico van toegelaten activiteiten in de omgeving, zoals:

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*

De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.

In een omgevingsplan wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan in een omgevingsplan hiervan worden afgeweken.

Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. In een omgevingsplan worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied de in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.

Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die in een omgevingsplan kan worden aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. In een omgevingsplan wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het

Bkl. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.

- *Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat het omgevingsplan geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.

- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een omgevingsplan dit alsnog toestaan.

- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen.

Paragraaf 4.10.4 van de verordening geeft instructieregels, voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken, over externe veiligheid. Gericht op het beperken van negatieve effecten op de woon-, werk- en leefomgeving bij calamiteiten bij transport over wegen van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

Gemeente

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Ondergrond – Hogedruk aardgasleiding, ter plaatse van betreffende leiding.

Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;

- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Beleid externe veiligheid

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

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

8.9.2 Beoordeling

Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

- Ontwikkeling Nieuw Harculo te Zwolle; aanzet tot verantwoording externe veiligheid (Cauberg Huygen, 9 juli 2025, kenmerk 10389-58605-06V4)

Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Vervoer gevaarlijkstoffen over de IJssel en het spoor

De brandaandachtsgebieden van vervoer over water en het spoor nabij het wijzigingsgebied liggen niet over de woningbouwontwikkeling heen.

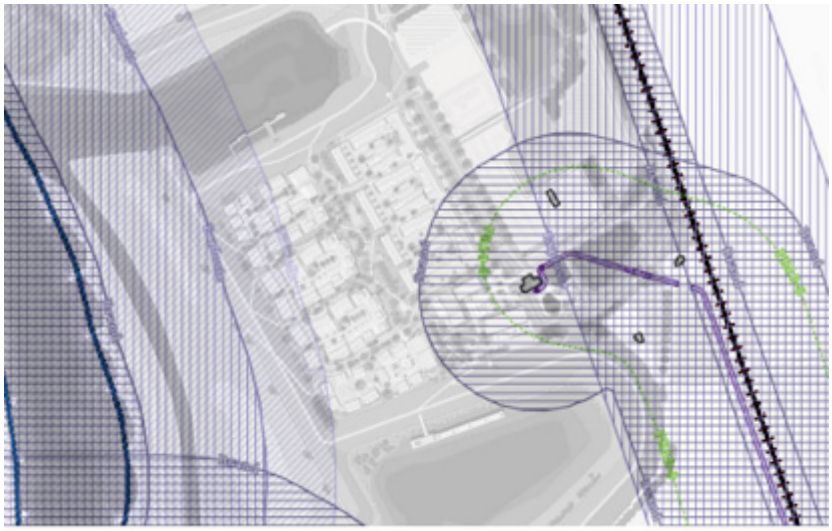
Het explosieaandachtsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel reikt niet verder dan de IJsseldijk. Het explosieaandachtsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor valt deels over de woningen in de Energietuin. Woningen zijn kwetsbare gebouwen. Hier worden geen zeer kwetsbare gebouwen geprogrammeerd. Daarnaast zijn de woningen slechts drie lagen hoog en is het mogelijk de woningen snel te verlaten en van het spoor vandaan te vluchten. Om veilig te kunnen vluchten wordt een regel opgenomen, die ervoor zorgt dat mensen veilig van het spoor af kunnen vluchten. Derhalve is wonen in dit explosieaandachtsgebied te verantwoorden (zie figuur 6.6.1).

De gifwolkaandachtsgebieden van het spoor en de IJssel liggen gedeeltelijk binnen het wijzigingsgebied. Voor het gifwolkaandachtsgebied van het spoor geldt dit voor het oostelijk gedeelte van het wijzigingsgebied tot halverwege de Uitspanning. Het gifwolkaandachtsgebied van de IJssel valt gedeeltelijk over de woningen in het westen van het wijzigingsgebied.

De functies binnen de Uitspanning betreffen detailhandel, horeca, maatschappelijk, cultuur en kleine bedrijven. Dit zijn, evenals wonen, beperkt kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen. Bij een ongeval op het spoor of de IJssel, waarbij giftige gassen vrijkomen, is binnen schuilen de beste optie. Daarbij dienen ramen en deur gesloten te worden. Dit zijn standaardmaatregelen aan een gebouw. Wanneer een ongeval plaatsvindt, zal gecommuniceerd worden dat naar binnen gevlucht dient te worden. Extra maatregelen zijn voor deze functies niet nodig.

De woningen behoeven tevens geen aanvullende maatregelen. De mogelijk te treffen bouwmaatregel is het afsluitbaar maken van automatische ventilatie. Van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is dit al een

standaardeis.



Figuur 6.6.1 | Externe veiligheid - explosiegevaar (bron: Atlas leefomgeving)

Het wijzigingsgebied is te bereiken en te verlaten via de IJsselcentraleweg, de Professor Feldmannweg en het Harculosepad. In deze richtingen is infrastructuur aanwezig, waar langs de (hulpverlenings-) voertuigen het gebied kunnen bereiken en verlaten. Ook kunnen mensen via deze routes het wijzigingsgebied ontvluchten.

Hoge druk gasleiding

De veiligheidszone van een hogedruk gasleiding valt binnen het wijzigingsgebied voor woningbouw. Deze gasleiding was de toevoerleiding van de gasturbines van de voormalige energiecentrale. Door de ontmanteling van de energiecentrale is deze niet meer nodig. Deze gasleiding staat echter nog wel onder hoge druk. De Gasunie heeft het verwijderen of drukloos maken van deze gasleiding ingepland voor het laatste kwartaal van 2025. Hierdoor komt het brandaandachtsgebied van de leiding te vervallen. Om die reden is geen rekening gehouden met de risico's afkomstig van de leiding. De gasleiding is inmiddels verwijderd.

8.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:

- het opnemen van een planregel voor een bouwactiviteit voor enkele woningen binnen het explosieaandachtsgebied, op grond waarvan een bouwplan moet voorzien in een vluchtmogelijkheid van de spoorweg Zwolle - Deventer af gericht.

8.10 Infrastructuur

8.10.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij infrastructuur gaat het om instructieregels gericht op behoud van ruimte voor toekomstige functies en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen voor nadelige gevolgen.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft regels gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Voor zover het omgevingsplan van toepassing is op onder andere:

- militaire terreinen en terreinen met een militair object
- een onveilig gebied bij een militaire schietbaan
- een gebied waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren
- een gebied waar zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt,
- gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- een vrijwaringsgebied rijksvaarwegen
- gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren, dienen er bepaalde beperkingen aan activiteiten te worden gesteld in het omgevingsplan. Dit om belemmeringen voor de staat en werking te voorkomen.

Als een omgevingsplan van toepassing is op een locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV, bevat het omgevingsplan het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat het omgevingsplan het gebruik als hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen toe (artikel 5159).

Afdeling 5.2 van het Bkl geeft instructies voor het omgevingsplan over:

- het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen,
- beperkingengebieden bij lokale spoorwegen
- waarborging locaties grootschalige elektriciteitsopwekking
- het lozen industrieel van afvalwater in openbaar vuilwaterriool
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht
- het aanwijzen van een bebouwingscontour houtkap.

De provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening kennen ook soortgelijke gebieden. Deze zijn, voor zover relevant, benoemd bij de relevante thema's in deze motivering.

8.10.2 Beoordeling

Deze beoordeling beperkt zich tot die aangewezen gebieden die relevant zijn en niet bij het betreffende inhoudelijke thema in deze motivering zijn behandeld.

Radarverstoring

Het gehele wijzigingsgebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren'. Dit wijzigingsbesluit voorziet niet in de realisatie van windturbines.

Hoogspanning

De schakeltuin van TenneT is de voormalige koppeling tussen de energiecentrale en het hoogspanningsnet 110 Kv. Hoewel de energiecentrale geen energie meer afgeeft op het net is het schakelstation nog wel in gebruik. Vanuit dat schakelstation lopen bovengrondse hoogspanningslijnen van 110 Kv.

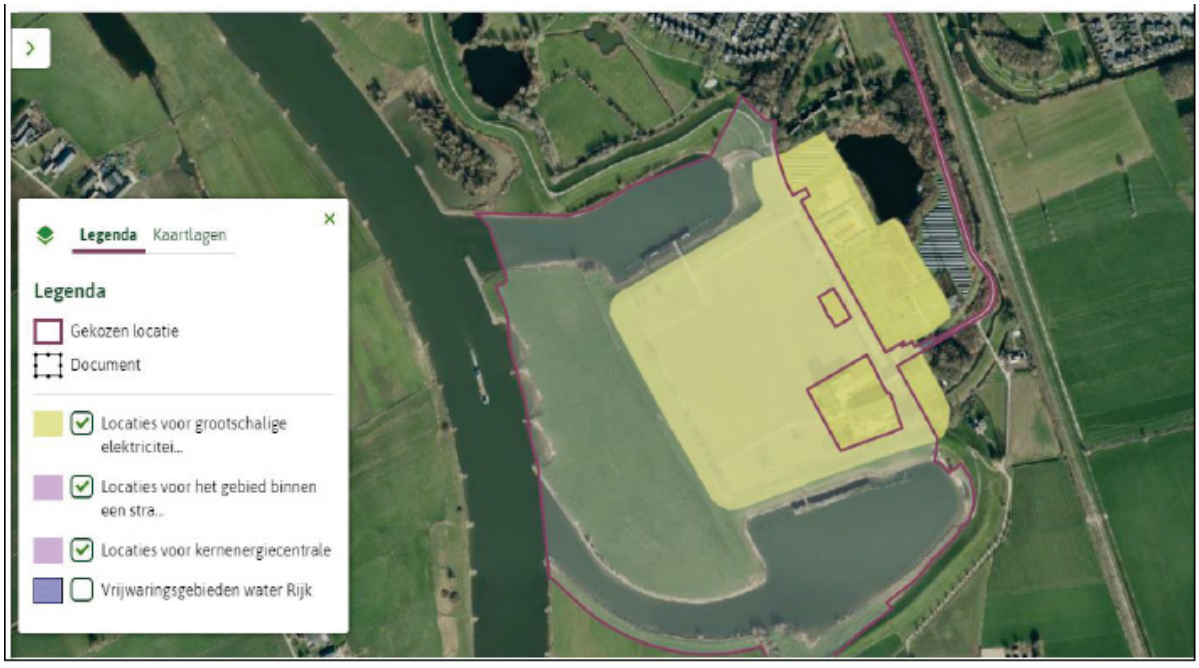
Vanuit het Voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen van de rijksoverheid (brief Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 21 april 2023, DGKE-DRE / 26746813) gelden er alleen afstandsmaatregelen voor bovengrondse hoogspanningslijnen. De 110 kV-lijnen sluiten op het schakelstation aan. Dit aan de andere kant dan de geplande woningen. Deze liggen buiten de rekenafstanden. De hoogspanningslijnen hebben dan ook geen invloed op de woningbouw.

Voor een hoogspanningsstation geldt géén afstandsmaatregel. Vanuit het voorzorgbeleid van de rijksoverheid is het dus in alle gevallen niet nodig om de magneetvelden van de schakeltuin te bepalen met het oog op woningbouw.

Het RIVM stelt dat over het algemeen bij metingen de 0,4 microtesla-afstand vaak binnen de omheining van het hoogspanningsstation ligt of hooguit enkele meters erbuiten. Uitzondering is de zijde van het station waar de bovengrondse hoogspanningslijnen “binnenkomen”: daar loopt het magneetveld als het ware 'mee' met de lijn. Maar dat is hier dus aan de andere zijde van het station. Met de aangehouden afstand bij Nieuw Harculo van 40 meter tussen de dichtstbijzijnde woning en de omheining van de schakeltuin is het dan ook zeer waarschijnlijk dat deze woningen buiten de 0,4 microtesla-contour van het station vallen.

Grootschalige elektriciteitsopwekking

Een deel van het wijzigingsgebied is gelegen in de gebiedsaanduiding 'Waarborging locaties grootschalige elektriciteitsopwekking'. Artikel 5.157 Bkl geeft aan dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking, het omgevingsplan grootschalige elektriciteitsopwekking toelaat, voorziet in voldoende ruimte daarvoor en geen regels bevat die het gebruik van de installaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking beperken.



Voorliggend wijzigingsbesluit voldoet niet aan deze instructieregel. De bestemming voor een elektriciteitscentrale wordt gewijzigd naar functies die de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk maakt.

Het Bkl kent een regeling tot ontheffing van genoemde instructieregel. Artikel 5.166 geeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, in voorkomend geval in overeenstemming met Onze Minister die

het aangaat, de bevoegdheid op verzoek van het college van burgemeester en wethouders ontheffing te verlenen van artikel 5.157.

Vanuit het perspectief van het nationaal belang is er geen aanleiding meer om het wijzigingsgebied nog aan te wijzen als plek voor grootschalige elektriciteitsopwekking. De Minister heeft in de brief aan de Tweede Kamer van 23 december 2022 (kenmerk DGKE / 22526383) aangegeven bovenstaande specifieke ruimtelijke reservering voor Harculo in het PEH te laten vervallen. Na de vaststelling van het PEH wordt dit geborgd in het Bkl. Het laten vervallen van deze reservering staat vooralsnog gepland in januari 2026.

Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen inhoudelijke grondslag en noodzaak meer bestaat voor de aanwijzing van Harculo als plek voor grootschalige elektriciteitsopwekking. Er is geen nationaal belang meer voor het in stand houden. Echter, zolang dit nog niet verwerkt is in het Bkl geldt deze regel. Er ligt wel een nadrukkelijk gemeentelijk belang om op korte termijn deze unieke plek een nieuwe kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling te geven. Reden dan ook ontheffing aan te vragen. Deze ontheffing is op 13 oktober 2025 verleend (zie bijlage).

8.10.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur. Vooruitlopend op de formele procedure van deze wijziging van het omgevingsplan is ontheffing van de aanwijzing Waarborging locaties grootschalige elektriciteitsopwekking verkregen.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.11 Inrichting buitenruimte

8.11.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij de inrichting van de buitenruimte gaat het om instructieregels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Gemeente

Omgevingsvisie

De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor eenieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het

gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten standaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon / schaduw / luwte).

8.11.2 Beoordeling

Verkeersveiligheid

De Professor Feldmannweg, die de wijk verbindt met de Commissarislaan, wordt ingericht als fietsstraat met een vrijliggend voetpad.

De IJsselcentraleweg (vanaf kruispunt Commissarislaan richting de wijk) wordt, als entree van Nieuw Harculo, opnieuw ingericht, passend binnen de beschikbare ruimte. De rijbaan wordt versmald en er wordt voorzien in een vrijliggend voetpad.

Het kruispunt IJsselcentraleweg met Commissarislaan wordt opnieuw ontworpen en ingericht om de verkeersveiligheid te verbeteren. In de gebiedsvisie IJsselcentraleweg en omgeving is geconstateerd dat het verbeteren van het kruispunt IJsselcentraleweg/ Commissarislaan als entree naar Nieuw Harculo bij ontwikkeling van het Harculo-terrein nodig is. Door de toename van het verkeer is ontvlechting van langzaam en gemotoriseerd verkeer gewenst. Ook is de locatie de entree naar de ontwikkeling en daarmee vraagt dit om gelijkwaardigheid. De herinrichting van de kruising is om deze reden onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling van Nieuw Harculo. Onderstaande figuren laten twee varianten zien die worden overwogen voor deze noodzakelijk geachte maatregel.

Het Harculosepad blijft enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Dit wordt verduidelijkt met een verbodbord en mogelijk een camera om de situatie te handhaven. Enkel aanwonenden van het Harculosepad en inwoners van buurtschap Harculo kunnen een ontheffing aanvragen. Ook de kruising van de IJsselcentraleweg met het Harculosepad wordt opnieuw ingericht.



Figuur 4.2.12 | Variant A verkeersafwikkeling kruispunt IJsselcentraleweg - Commissarislaan



Figuur 4.2.13 | Variant B verkeersafwikkeling kruispunt IJsselcentraleweg - Commissarislaan

Toegankelijkheid

Het plan voor de inrichting van de buitenruimte bevordert de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. De woningen en de openbare voorzieningen rondom de Uitspanning zijn rolstoeltoegankelijk. Dat geldt ook voor de hoofdroutes in het Klimaatpark en de leefstraten. Daarnaast worden twee opgangen naar de IJsseldijk voor de rolstoel toegankelijk gemaakt met een flauwe hellingbaan als onderdeel van de hoofdwandelroute. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwerprichtlijnen van “toegankelijke stad Zwolle”.

Sociale veiligheid

Met het plan wordt een sociaal veilige buitenruimte gecreëerd dat uitnodigt voor verblijf. Belangrijk aspect is dat iedereen zich op een veilige manier op alle tijdstippen van de dag door het gebied kan bewegen. Doorgaande verkeersroutes voor de auto en de fiets worden voorzien van openbare verlichting zodat de route en het verkeer goed zichtbaar zijn. Wandelpaden in het Klimaatpark worden voorzien van diervriendelijke verlichting.

Spelen en bewegen

Nieuw Harculo draagt bij aan de doelstelling van 'Kompas Zwolle'. De duurzame woningen worden omgeven door een ruime samenhangende buitenruimte die veel ruimte biedt voor ontmoeting en beweging, sport en spel. Een groene buitenruimte die naadloos overloopt in de parken en omliggende natuurgebieden.

De gemeente Zwolle ontwikkelt nieuw speelbeleid gebaseerd op het BOSS-principe: Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten in de openbare ruimte. De openbare ruimte is voor 0 tot 100 jaar, kinderen spelen vrij buiten, volwassenen sporten en alle leeftijden ontmoeten elkaar. Een speelplek is niet meer alleen een speelplek maar ook een ontmoetingsplek. Voor Nieuw Harculo en omgeving maken we conform de beleidsnota Speelruimte in Zwolle en 'PvE Speelruimte' binnen 100 meter van iedere woning een speelvoorziening voor jonge kinderen (0-6 jaar) met een omvang van 100 tot 500 m2. Voor schoolkinderen (6-12 jaar) een speelplek binnen 300 à 500 meter van de woning met een omvang van 500 tot 2.000 m2. Elke speelplek is bereikbaar voor zowel een rolstoel als kinderwagen en elke speelplek heeft tenminste één toestel die bereikbaar is en speelwaarde biedt voor kinderen met een (fysieke) beperking. Daarnaast beschikt elke speelplek over een bankje om ook ontmoeting te stimuleren. Naast het realiseren van formele

speelplekken wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk ingericht om ook speelbaar te zijn. Denk bijvoorbeeld aan een obstakelvrije helling voor winterse sleepartijen of ruiger landschap om dier en natuur te ontdekken. Tussen de speelplekken worden speelaanleidingen gemaakt waardoor speelroutes door de wijk ontstaan en kinderen gestimuleerd worden om van plekje A naar B te lopen waar speeltoestellen staan met een ander thema.

Voor het Klimaatpark is gekeken of speelvoorzieningen samengevoegd kunnen worden op een centrale plek om zo de attractiewaarde van de speel- en ontmoetingsplekken te vergroten (trapveldje, sportveldje, klimrekken, natuurlijke speelaanleidingen). Het 'Buurtplein' is een multifunctionele ontmoetingsplek als verbinding tussen het Klimaatpark, de bewoners en de Uitspanning. Rondom de Uitspanning is het beperkt mogelijk om aan het water te komen en te verblijven.

Openbare ruimte

In de hoofdlijnenkaart zoals opgenomen in 'Nieuw Harculo, Hoofdlijnen openbare ruimte' d.d. februari 2026 (zie bijlage) is de inrichting van de openbare ruimte op hoofdlijnen vastgelegd om bij toekomstige wijzigingen het voorgenomen ambitieniveau te kunnen borgen. Deze hoofdlijnen geven inzage in de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het tot stand komen van de openbare ruimte. Ze geven richting aan hoe om te gaan bij toekomstige ingrepen in de openbare ruimte.

De hoofdlijnenkaart is samengesteld uit zes hoofdlijnen:

1. Landschappelijk raamwerk
2. Natuur en biodiversiteit
3. Cultuurhistorie
4. Beleving en kijkrichting
5. Toegankelijkheid
6. Overgangen van bebouwing naar openbare ruimte/ mandelig gebied.

In de onderstaande hoofdlijnenkaart zijn deze hoofdlijnen van de openbare ruimte samengebracht.



Doordat onderdelen samenvallen zijn niet alle kaartlagen leesbaar op deze kaart. In 'Nieuw Harculo, Hoofdlijnen openbare ruimte' worden verschillende kaartlagen per hoofdlijn met de daarbij behorende legenda's weergegeven (zie bijlage).

De hoofdlijnenkaart is daarnaast bedoeld als richtlijn voor het beheer van het openbaar gebied dat de gemeente overneemt van Reales.

8.11.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp buitenruimte geen aanleiding om, aanvullend op het bepaalde in paragraaf 6.3, regels aan het omgevingsplan toe te voegen.

8.12 Milieueffectrapportage

8.12.1 Kaders

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is:

- dat het plan een kader vormt voor besluiten (zoals vergunningen) voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 lid 1 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, of
- als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000 gebied.

Op deze tweede eis geldt echter een uitzondering. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Deze uitzondering gaat niet op als het omgevingsplan:

- het kader vormt voor te nemen besluiten (zoals vergunningen) voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit), of
- het benodigde besluit is voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit).

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Als het omgevingsplan niet kaderstellend is maar rechtstreeks mer-(beoordelings)plichtige projecten toelaat (dus zonder vergunningplicht) dan is dat omgevingsplan het project-mer (beoordelings)plichtig besluit en is er bij het omgevingsplan een project mer-beoordelingsbesluit vereist.

8.12.2 Beoordeling

De als bijlage bij deze motivering gevoegde Aanmeldingsnotitie Nieuw Harculo, Wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle, Arcadis, 17 oktober 2025, kenmerk: 2NVA33SNCV56-1460143128-66:0.2, betreft de plan mer-beoordeling voor deze wijziging omgevingsplan. De volgende mitigerende maatregelen zijn opgenomen of worden uitgevoerd:

- Het kruispunt Commissarislaan-IJsselcentraleweg wordt in samenwerking met de gemeente heringericht volgens de daarvoor geldende criteria om de verkeersveiligheid te waarborgen.

- De bestaande hogedruk gasleiding in het gebied wordt verwijderd.

- Het agrarische grondgebruik binnen het projectgebied wordt voorafgaand aan de aanlegwerkzaamheden beëindigt, zodat geen toename van de depositie van stikstof in Natura 2000-gebieden kan optreden.

- Er wordt een Ecologisch Werkprotocol opgesteld om te voorkomen dat verbodsbepalingen voor beschermde soorten worden overtreden.

- Er worden passende maatregelen genomen om te voldoen aan de specifieke zorgplicht voor in het wild levende planten en dieren.

Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Er is geen aanleiding voor een plan-mer.

8.12.3 Conclusie

Voor dit project is een plan-mer-beoordeling nodig. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen plan-mer nodig is.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Verdieping Natuur

9.1 Natuur en ecologie, regelgeving

9.1.1 Kaders

Rijk

Gebiedsbescherming

Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming

Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.

Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gemeente

Omgevingsvisie

Delen van het wijzigingsgebied vallen binnen een raamwerk van de omgevingsvisie:

- Natuur – Natura 2000 gebied, ter plekke van de uiterwaard, de insteekhavens en de aanliggende gronden.

De in Zwolle aanwezige natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Bomenverordening Zwolle

De boomverordening 2021 van de gemeente Zwolle geeft regels over het vellen van een houtopstand.

Een houtopstand kan één of meerdere bomen zijn, maar ook boomvormers, struiken, hakhout of griend, knotten of kandelaberen. Op de Groene Kaart van Zwolle staat geometrisch aangegeven welke houtopstanden beschermd zijn, is een indeling gemaakt naar beschermingsniveaus. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste bescherming, houtopstand binnen de hoofdgroenstructuur een hoog beschermingsniveau en houtopstand binnen de nevengroenstructuur hebben bescherming op basisniveau. De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Waarbij de belangen die worden afgedwongen, staan omgeschreven in de boomverordening 2021. Wordt een vergunning wel afgegeven dan geldt een verplantingsplicht, en/of een compensatieplicht.

Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving

Het buitendijkse gebied (uiterwaarden en insteekhavens) is onderdeel van het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied 'uiterwaarden IJssel', maar is nog niet als zodanig ingericht. De ambitie is om de landschappelijke inrichting aan te pakken, zodat een beter leefgebied ontstaat voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied (diverse broedvogels en niet-broedvogels). Er liggen bijvoorbeeld kansen voor het (verder) ontwikkelen van kruidenrijke graslanden (voor bijvoorbeeld kwartelkoning) en moerasachtige vegetaties (die geschikt zijn voor moeras- en watervogels als de blauwborst).

De Natura-2000 gebieden Rijntakken en Veluwe hebben te maken met een overbelasting van stikstof. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden om de impact van de herontwikkeling van de IJsselcentrale op de beide gebieden in beeld te brengen. Daaruit komt naar voren dat, zonder aanvullende maatregelen, door deze ontwikkeling de stikstofdepositie op de beide gebieden iets zal toenemen. De te verwachten stikstofdepositie ten gevolge van de herontwikkeling kan volledig worden gecompenseerd door bijvoorbeeld te stoppen met het uitrijden van mest in de uiterwaarden. Met deze ingreep krijgt de natuur hier een impuls en worden de herontwikkelingsplannen, zoals deze zijn opgenomen in deze gebiedsvisie, vanuit het

oogpunt van het thema stikstof realiseerbaar.

9.1.2 Beoordeling

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Ecologisch Veldonderzoek Nieuw Harculo (Ecologen Collectief ECO, kenmerk 2024 – 029, 28 november 2024)
- Ontwikkeling Nieuw Harculo Toets flora en fauna (Kleijberg Ecologie, 10 januari 2025, kenmerk KE038-03)
- Voortoets en Passende Beoordeling Nieuw Harculo (Kleijberg Ecologie, 6 februari 2026, kenmerk KE038-02)
- Memo onderzoek stikstofdepositie Nieuw Harculo (Langelaar milieuadvies, 6 februari 2026, kenmerk 25032.04)
- Boomonderzoek Nieuw Harculo (Copijn, 6 oktober 2025 kenmerk B14959)

Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Soortenbescherming

De huidige vegetatie van het wijzigingsgebied is sterk beïnvloed door de inrichting en het voormalig gebruik. De uiterwaard bestaat uit soortenarm voedselrijk grasland met veel ruigtekruiden zoals brandnetels en distels. De hoge voedselrijkdom komt door een combinatie van agrarisch gebruik (bemesting) en afzetting van voedselrijk slib door de IJssel. Het gebied wordt nu begraasd. Het zuidelijk deel van de uiterwaard ook stroomdalflora voorkomt, zoals wilde kruisdistel, meidoorn, hondsroos en geel walstro. In het gebied komen verder geen kenmerkende graslandvegetaties zoals glanshaverhooiland, kievitsbloemhooiland of stroomdalgrasland voor. Alleen op de oeverwal groeit hier en daar wat kruisdistel (een stroomdalplant). Op de dijk zijn iets meer plantensoorten te vinden, maar alleen algemene plantensoorten die op intensief beheerde graslanden voorkomen.

Centraal in het plangebied ligt het terrein van de voormalige centrale Harculo ('Nieuw Harculo'). Het overgrote deel van dit terrein bestaat uit intensief beheerd grasland. De directe omgeving bestaat uit verharde wegen en paden met grasbermen en –dijken. Deze bermen en dijken worden ook kort gemaaid. Door het beheer van de afgelopen jaren is deze vegetatie bloemrijk geworden, wat ook betekenis heeft voor veel soorten insecten, waaronder veel soorten dagvlinders.

In het wijzigingsgebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Binnen het wijzigingsgebied zijn zowel rust- als verblijfplaatsen van steenmarter en bunzing aangetroffen. Ook is de wezel waargenomen.

Verschillende vleermuissoorten zoeken hun voedsel in het gebied. Uit het veldonderzoek in 2024 is gebleken dat in het gebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Er zijn 64 broedvogelsoorten in het gebied waargenomen. Niet al deze soorten kwamen in het gebied ook daadwerkelijk tot broeden. Alleen van de slechtvalk is een vaste nestplaats aanwezig, in een nestkast die is geplaatst op de communicatiemast bij de ingang van het gebied.

De uiterwaard is broedgebied van de grauwe gans en de grote Canadese gans. Op de dijk broeden gele kwikstaart, grasmus en rietgors. Het buitendijkse grasland is geschikt als pleisterplaats voor steltlopers als grutto, tureluur en wulp. In het gebied zijn minimaal 16 soorten niet-broedvogels waargenomen waarvan het leefgebied binnen het Natura 2000-gebied Rijntakken behouden moet blijven. Het gaat om verschillende soorten steltlopers (scholekster, wulp, kievit, grutto), visetende watervogels (fuut, aalscholver), eenden (krakeend, kuifeend, slobeend, smient, wilde eend en wintertaling) en ganzen (grauwe gans, kolgans).

Verspreid door het gebied komen verschillende algemene soorten amfibieën voor, zoals de gewone pad, kleine watersalamander en groene kikker.

Binnen het gebied is de sleedoornpage te vinden, hoewel deze soort bij het ecologisch onderzoek in 2024 (zie bijlage 5. Soortenonderzoek Ecologencollectief) niet is aangetroffen. Wel zijn er 20 andere dagvlindersoorten waargenomen, waarvan de meeste algemene soorten zijn. Bijzonder is wel het voorkomen van het icarusblauwtje en het bruin blauwtje. Langs de IJssel zijn geschikte rust- en voortplantingsplekken voor de rivierrombout (libelle) in de vorm van zandige oevers (voortplanting) en kruidenrijk grasland (foerageren).

In 2021 is de sierlijke witsnuitlibel waargenomen rond het ven naast de schakeltuin. Deze zeldzame soort houdt van een goede waterkwaliteit en een goed ontwikkelde onderwatervegetatie, liefst in een bosrijke omgeving. Het is aannemelijk dat er binnen het gebied of in de omgeving voortplanting plaatsvindt. De aanwezigheid van de soort is een indicator voor de goede ecologische staat van de kolk. De voorheen in Nederland uitgestorven soort neemt sinds het begin van deze eeuw in aantallen toe.

Toetsing aan kaders

In het wijzigingsgebied voor Nieuw Harculo komen diverse beschermde soorten dieren voor. Beschermde soorten planten zijn niet aangetroffen. Wel zijn verschillende soorten planten en dieren aangetroffen die een bedreigde status hebben en daarom op de Rode Lijst staan. Omdat nadelige gevolgen voor deze soorten op voorhand niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten is de inrichting van Nieuw Harculo op te vatten als een Flora- en faunactiviteit volgens de Omgevingswet.

Wanneer ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen wordt voorkomen dat verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten dieren worden overtreden. Een nog op te stellen Ecologisch Werkprotocol kan waarborgen dat de werkzaamheden op zo een wijze worden uitgevoerd dat overtredingen ook in de praktijk niet zullen plaatsvinden.

Voor de uitvoering van het plan voor Nieuw Harculo is gelet op bovenstaande conclusie geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig.

Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht in de Omgevingswet zijn of worden passende maatregelen genomen om nadelige gevolgen voor in het wild levende planten en dieren te voorkomen. Hiervoor is het gebied in 2024 integraal onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten en Rode-Lijstsoorten. Het plan voor Nieuw Harculo voorziet in een verregaande natuurinclusieve inrichting van het toekomstig woongebied, waardoor veel van de nu in het gebied aanwezige soorten ook in de toekomst zullen voorkomen, en ook ruimte wordt gegeven aan andere soorten planten en dieren.

Voor de haas dient een mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd te worden, om de nu aanwezige populatie te verplaatsen naar vervangend leefgebied.

Voor de invulling van de zorgplicht verdient het daarnaast aanbeveling aanvullende maatregelen voor zorgvuldige uitvoering van werkzaamheden op te nemen in het Ecologisch Werkprotocol. Daarnaast wordt aanbevolen de effecten van deze maatregelen en van de natuurinclusieve inrichting van het gebied te volgen via monitoring.

Gebiedsbescherming

Conclusies uit de passende beoordeling zijn als volgt:

- De woningbouw voor Nieuw Harculo vindt plaats in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Het buitendijkse deel van het plangebied is onderdeel van dit Natura 2000-gebied. Hier wordt door Rijkswaterstaat een nevengeul aangelegd in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Andere initiatieven binnen de plannen voor Nieuw Harculo in het buitendijkse gebied zijn gericht op versterking van de natuurwaarden in lijn met de Natura 2000-doelstellingen. Daarnaast beïnvloedt het project de stikstofdepositie in dit Natura 2000-gebied en in zeven andere Natura 2000-gebieden.
- De aanleg en het gebruik van Nieuw Harculo leidt tot veranderingen in de emissie van stikstof. Door het stopzetten van de huidige bemesting in het nog agrarisch geëxploiteerde grasland in de uiterwaard worden de hierdoor veroorzaakte emissies beëindigd. Uit berekeningen met AERIUS calculator blijkt dat geen netto-toename van depositie van stikstof plaats zal vinden in de Natura 2000-gebieden in de

wijde omgeving van Nieuw Harculo, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van Nieuw Harculo.
- De aanleg en het gebruik van het woongebied binnen Nieuw Harculo leidt tot een beperkte toename van geluidbelasting en lichtbelasting in delen van het Natura 2000-gebied. Deze toenames vallen binnen de grenswaarden die gelden voor verstoringsgevoelige natuur in het gebied, met name vogels. Significante effecten van verstoring zijn daarom uitgesloten in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het project.
- Uit de in dit rapport uitgevoerde voortoets en passende beoordeling, waarin de effecten als gevolg van stikstofemissies en verstoring zijn beoordeeld, volgt de conclusie dat de aanleg en het gebruik van het toekomstige woongebied in het binnendijkse gebied en het veranderde gebruik van het buitendijkse gebied niet leidten tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Rijntakken.
- Als gevolg van verandering van het beheer van de uiterwaard neemt de kwaliteit als foerageergebied van de grauwe gans af. Deze soort zal daarom moeten uitwijken naar graslanden langs de IJssel in de omgeving van het plangebied, die in ruime mate voorhanden zijn. Een daardoor eventuele veroorzaakte geringe afname van de aantallen ganzen in het Natura 2000-gebied leidt niet tot significante gevolgen, omdat de staat van instandhouding van de grauwe gans zeer goed is, en de huidige aantallen in de Rijntakken veel hoger zijn dan het instandhoudingsdoel voor deze soort.
- Effecten van versnippering, verdroging en verontreiniging treden niet op als gevolg van de aanleg en het gebruik van Nieuw Harculo.
- Deze voortoets en passende beoordeling leidt daarmee tot de conclusie dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Rijntakken en van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op grotere afstand (waaronder de Veluwe) niet worden aangetast door de aanleg en het gebruik van Nieuw Harculo. Het project voldoet hiermee aan der vereisten van de Omgevingswet.

Bomen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bomeninventarisatie uitgevoerd. In de bomeninventarisatie is gekeken naar de status van de bomen (waardevol) en naar de conditie van de bomen. De (41 geïnventariseerde) bomen in het plangebied staan in de hoofdgroenstructuur zoals vastgelegd op de 'Groene Kaart'. Binnen het plangebied zijn geen bomen aangemerkt als bijzondere boom.

Van de aanwezige bomen in het plangebied zijn er 7 van goede kwaliteit waardoor ze kunnen worden behouden en ingepast. Het gaat om 6 gewone populieren (boom 2 tot en 7) in het zuiden van het plangebied en daarnaast een Hongaarse eik met veel kroonvolume (boom 41) ten oosten van de Uitspanning. Deze bomen kunnen worden ingepast in de ontwikkeling en worden meegenomen in het in ontwikkeling zijnde beplantingsplan.

De overige bomen zijn van matige of slechte kwaliteit en hebben een slechte toekomstverwachting. Het is niet wenselijk deze bomen te behouden. De te kappen bomen worden gecompenseerd en krijgen een plek in het herplant-/compensatieplan. Het verlies aan kroonvolume vormt daarin een belangrijk uitgangspunt.

Vanwege de ligging in de hoofdgroenstructuur is, op grond van de gemeentelijke Bomenverordening, een kapvergunning nodig. Aannemelijk wordt geacht dat zo'n vergunning verleend kan worden.

9.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit voldoet aan de kaders voor natuur en ecologie.

9.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuur en ecologie aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft:
- het opnemen van een voorwaardelijke verplichting welke regelt dat het beweiden en bemesten van de aangeduide (agrarische) gronden tijdig gestaakt wordt;
- het opnemen van een regel welke regelt dat er natuurinclusief wordt gebouwd conform de methodiek zoals beschreven in Natuur inclusief bouwen Zwolle (vastgesteld d.d. 10 februari 2025).

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

10.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Met de initiatiefnemers van de bouwplannen in het wijziginggebied zijn anterieure overeenkomsten gesloten. In deze overeenkomsten is vastgelegd dat de initiatiefnemers de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de herontwikkeling, aan de gemeente vergoeden. Tot meerdere zekerheid zullen de initiatiefnemers bankgaranties verstrekken. Met deze anterieure overeenkomsten is gebiedsdekkend gecontracteerd, waardoor het kostenverhaal is verzekerd. Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg is daardoor niet aan de orde.

10.1.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

10.2 Overige regels fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan geeft regels gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de 'bruidsschat' en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 4 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die bij een wijziging van het omgevingsplan een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een wijziging van het omgevingsplan. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de wijziging mogelijk in het geding. Reden dan ook om de wijziging van het omgevingsplan hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende wijziging niet direct raken. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. Op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staan. En, voor zover nodig, benodigde toestemmingen kunnen worden verleend Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (anders dan de instructieregels)
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024 (anders dan de instructieregels)
- De Waterschapsverordening
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Voor een aantal regels is er aanleiding voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regelgeving de wijziging (mogelijk) direct raakt. Bijvoorbeeld als een wijziging ziet op woningbouw op een plek waar waardevolle bomen staan is er een directe relatie tot de gemeentelijke bomenverordening, welke de uitvoerbaarheid van de woningbouw in de weg kan staan. Of als een flora en fauna activiteit aan de orde is. Die beoordeling vindt plaats bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9. Bij deze wijziging omgevingsplan gaat het om:

- De aanwezigheid van een waterkering, waarbij een relatie ligt met de Waterschapsverordening. Paragraaf 8.2 gaat daar nader op in.
- De beoogde bomenkap, waarbij een relatie ligt met de Bomenverordening. Paragraaf 9.2 gaat daar nader op in.

10.3 Vergunningen en Handhaving

10.3.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Zwolse omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege in beginsel overgenomen in het definitieve plan.

10.3.2 Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden een aantal gebruiksactiviteiten (functies) toegestaan binnen het wijzigingsgebied. Al deze activiteiten zijn geobjectiveerd met onder andere definities, aanduidingen en normen. Waar mogelijk is aangesloten op al aanwezige vergunningenstelsels, zoals voor bouwen. Deze wijziging omgevingsplan geeft op het wijzigingsgebied toegespitste nadere, objectief begrensde beoordelingsregels.

Met thematische planregels wordt geborgd dat specifieke waarden beschermd worden en bepaalde ambities gerealiseerd worden. Deze planregels bevatten in hoofdzaak beoordelingsregels voor vergunningplichtige activiteiten. De thema's betreffen onder andere de beeldkwaliteit, parkeren, cultuurhistorie en de kwaliteiten van het landschap.

Hoofdstuk 11 Juridische aspecten

11.1 Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende wijzigingsgebied relevante bestemmingsplannen Buitengebied – IJsselzone, Windesheim (vastgesteld 18 juni 2013), Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1 (vastgesteld 27 januari 2016), Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 2 (vastgesteld 11 februari 2019), Zwolle-zuidwest (vastgesteld 6 juni 2016), Zwolle, parapluplan parkeren (vastgesteld 3 juli 2017), Zwolle, parapluplan cultuurhistorie aanvulling (vastgesteld 13 juni 2022) en Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie (vastgesteld 4 november 2024).

Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Er is in algemene zin vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen directe aanleiding bij dit project de regels in het omgevingsplan van rechtswege uit het deel van de Bruidsschat en de lokale verordeningen te herzien. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. En op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staat.

Voor een beperkt aantal regels is er aanleiding geweest voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regel de wijziging direct raakt. Het resultaat hiervan, inclusief de gevolgen voor de planregels, staat beschreven bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9.

Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich grotendeels tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied. Naast het 'bestemmingsplandeel' worden bij deze wijziging een beperkt aantal bepalingen van de Bruidsschat niet van toepassing verklaard en/of gewijzigd.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan betreft planregels met een motivering. De voorliggende motivering geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

De planregels gaan deel uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Deze wijziging van het omgevingsplan past de TAM-IMRO methode toe. Daarmee wordt via de IMRO-standaard het omgevingsplan gewijzigd. Direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er tijdelijk geen plicht om de STOP/TPOD methode te gebruiken (artikel 11.1 lid 2 van het Besluit elektronische publicaties).

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Harculo' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22i) van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Dit

hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22i van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22i.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22i' gelezen worden.

Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- de planregels zoals opgenomen in de van het omgevingsplan van rechtswege deel uitmakende bestemmingsplannen zijn niet van toepassing verklaard; hoofdstuk 22i geeft vervangende en aanvullende planregels;
- de planregels zoals opgenomen in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het hoofdstuk 22i;
- hoofdstuk 1 (algemene bepalingen) is van toepassing verklaard op hoofdstuk 22i;
- de bepalingen over het uiterlijk van gebouwen, zoals opgenomen in hoofdstuk 22, zijn voor het gebied van de wijziging omgevingsplan niet van toepassing verklaard en/of gewijzigd. Het betreft afdeling 22.2, artikel 22.7 (repressief welstand), artikel 22.29 lid 1 onder b (beoordelingsregel welstand) en artikel 22.35 onder i (aanvraagvereisten welstand).

Werkingsgebied

Deze wijziging omgevingsplan betreft uitsluitend de locatie 'Harculo', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het NL.IMRO.0193.TAMh22i-0004 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.). De kennisgeving voor deze wijziging van het omgevingsplan is op 16 juli 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.
- Ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit

integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

- Vaststellen omgevingsplan

  De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11.2 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit hoofdstuk 22i toe.

Opbouw hoofdstuk 22i

De planregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 22i van het omgevingsplan. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor geheel Nieuw Harculo vormt de grondslag voor de planregels. Na een inleidend en algemeen hoofdstuk volgt een hoofdstuk waarin de functies aan de gronden binnen het wijzigingsgebied zijn toebedeeld. Met deze functies worden de beoogde gebruiksactiviteiten toegelaten. Hoofdstuk 4 richt zich op regels over overige activiteiten. Planregels over bouwen, afgestemd op de toebedeelde functies, borgen dat de beoogde ruimtelijk, stedenbouwkundige kwaliteit kan worden gerealiseerd. Hoofdstuk 5 geeft voor specifieke thema's planregels. Ontwikkelingen en opgaven vanuit een aantal thema's zijn dusdanig bepalend voor de beoogde ruimtelijke structuur en kwaliteit van het wijzigingsgebied dat daarvoor planregels nodig zijn welke borgen dat deze conform de beoogde ontwikkeling en opgaven gerealiseerd worden en in stand worden gehouden. Tot slot geeft hoofdstuk 6 de overgangsbepalingen.

Als eerste bevat de regels een preambule. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de Bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit plan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22i van het omgevingsplan.

<u>Opbouw hoofdstuk 22i</u>

De planregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 22i van het omgevingsplan. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor geheel Nieuw Harculo vormt de grondslag voor de planregels. Na een inleidend en algemeen hoofdstuk volgt een hoofdstuk waarin de functies aan de gronden binnen het wijzigingsgebied zijn toebedeeld. Met deze functies worden de beoogde gebruiksactiviteiten toegelaten. Hoofdstuk 4 richt zich op regels over overige activiteiten. Planregels over bouwen, afgestemd op de toebedeelde functies, borgen dat de beooge ruimtelijk, stedenbouwkundige kwaliteit kan worden gerealiseerd. Hoofdstuk 5 geeft voor specifieke thema's planregels. Ontwikkelingen en opgaven vanuit een aantal thema's zijn dusdanig bepalend voor de beoogde ruimtelijke structuur en kwaliteit van het wijzigingsgebied dat daarvoor planregels nodig zijn welke borgen dat deze conform de beoogde ontwikkeling en opgaven gerealiseerd worden en in stand worden gehouden. Tot slot geeft hoofdstuk 6 de overgangsbepalingen.

Als eerste bevat de regels een preambule. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de Bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit plan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22i van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit deel van de planregels geeft het toepassingsbereik, de begripsbepalingen en meet- en rekenbepalingen voor deze wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 1 Toepassingsbereik

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt de 'bestemmingsplanregels' uit het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege. Artikel 1 verklaart deze 'bestemmingsplanregeling' niet van toepassing. Dit artikel duidt ook exact het gebied waar hoofdstuk 22i op van toepassing is.

Hoofdstuk 22i maakt deel uit van het Omgevingsplan Zwolle, wat inhoudt dat ook de regels uit hoofdstuk 22 (Bruidsschat) van toepassing zijn (tenzij specifiek is bepaald dat de regel alleen geldt voor het tijdelijke deel, te herkennen met de zinsnede 'in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet'). Dit artikel maakt duidelijk dat de regels in hoofdstuk 22i voorrang hebben ten opzichte van de regels in afdeling 22.2 en 22.3. De regeling in afdeling 22.2 paragraaf 22.2.7.3. over vergunningvrij bouwen is hiervan uitgezonderd. Deze blijft onverkort gelden.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Hoofdstuk 1 van de Bruidsschat verklaart de begripsbepalingen zoals opgenomen in de bijlagen van het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling van toepassing op hoofdstuk 22. Hoofdstuk 22 bevat zelf ook een bijlage met begrippen.

Met artikel 2 worden al deze begrippen ook van toepassing verklaard op hoofdstuk 22i. Als aanvulling daarop geeft dit artikel meerdere begripsbepalingen, die in hoofdzaak de begrippen uit het bestemmingsplandeel van het tijdelijke omgevingsplan vervangen.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel geeft, als aanvulling op de bepalingen uit hoofdstuk 22, meet- en rekenbepalingen, die in hoofdzaak de bepalingen uit het bestemmingsplandeel van het tijdelijke omgevingsplan vervangen.

Hoofdstuk 2 Algemeen

Dit deel van de planregels geeft een aantal regels die een algemene werking hebben voor het gehele gebied waar deze wijziging van het omgevingsplan op ziet.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden functies toegedeeld. Het gaat bijvoorbeeld om wonen en

verkeer. Vastgelegd wordt welk gebruik per functie wordt toegestaan. Met dit algemene gebruiksverbod wordt geborgd dat gronden en bouwwerken niet anders gebruikt worden dan toegestaan.

Artikel 5 Anti-dubbelteltregel

Dit artikel vervangt de anti-dubbeltelregel, zoals opgenomen in het bestemmingsplannendeel van het tijdelijke omgevingsplan. Doel van de regel is te voorkomen dat, wanneer volgens het omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3 Functies

Dit deel van de planregels geeft, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, per locatie de passend geachte functie(s). De onderbouwing en inhoudelijke uitgangspunten voor deze regels staan in hoofdstuk 3 tot en met 9 van deze motivering. Per functie zijn de toegestane gebruiksactiviteiten bepaald.

Artikel 6 Gemengd – Gemengde functies Uitspanning Harculo

Doel van De Uitspanning is een bruisend hart te creëren binnen Nieuw Harculo. Een culturele hotspot en ontmoetingsplek voor bezoekers, recreanten en de bewoners van de nieuwe woonwijk. Om dat te borgen krijgt het terrein een gemengde functie, welke diverse gebruiksactiviteiten toelaat, die deels begrensd zijn naar aard en omvang, positie en/of oppervlak. Dit door specifieke functie-aanduidingen en maximale vloeroppervlaktes op te nemen.

De Uitspanning maakt onderdeel uit van Nieuw Harculo. Dit vraagt, binnen de ruimte die beschikbaar is, een goede afstemming tot de overige functies binnen Nieuw Harculo, met name als het gaat over mobiliteit (parkeren) en milieuthema's als geluid. Niet alles kan op De Uitspanning. De planregel voor De Uitspanning is zo ingericht dat deze afstemming geborgd wordt.

Bepaalde gebruiksactiviteiten die zondermeer passen worden bij recht toegelaten. Overige cultuur-activiteiten en in beperkte mate detailhandel, die naar aard op zich passen binnen het concept van De Uitspanning, worden alleen met een omgevingsvergunning mogelijk maakt, als daarbij aangetoond wordt dat deze passen binnen de voor De Uitspanning beschikbare parkeerruimte.

Cultuur-activiteiten is gedefinieerd in artikel 2. Bij overige cultuur-activiteiten (dan bij recht worden toegestaan) kan het bijvoorbeeld gaan om een creativiteitscentrum, theaterschool, museum, cultureel centrum, cultuur educatie en galeries. Wat in ieder geval niet naar aard en invloed vergelijkbaar is zijn dancefestivals, sportevenementen zoals kickboxgala's en trouwfeesten en vallen hier niet onder .

De Uitspanning wordt een ontmoetingsplek. Een plek waar bijeenkomsten en kleinschalige evenementen gaan plaatsvinden. Ook dat vraagt een goede integratie binnen Nieuw Harculo.

Bijeenkomsten worden gedefinieerd als: een tijd- en plaatsgebonden gebeurtenis in een gebouw welke past binnen de normale bedrijfsvoering van de ter plekke toegestane (hoofd)activiteiten, die door een initiatiefnemer (individu, groep of organisatie) bewust is gepland, georganiseerd en bekendgemaakt en die gericht is op een bepaalde doelgroep, waarbij het aantal bezoekers per dag niet meer dan 500 betreft. Bijeenkomsten maken dus onderdeel uit van toegestane hoofdactiviteiten als ateliers en expositieruimtes.

Met een specifieke functie-aanduiding worden bepaalde bijeenkomsten bij recht toegestaan. Deze bijeenkomsten worden begrensd, onder andere naar aard, aantal bezoekers (niet meer dan 175) en tijd. Voor bijeenkomsten van 175 tot 250 bezoekers wordt een meldingsplicht ingesteld. Voor bijeenkomsten van 250 tot 500 bezoekers wordt een vergunningplicht ingesteld.

Bij de beoogde culturele hotspot en ontmoetingsplek De Uitspanning passen ook daarop gerichte kleinschalige evenementen. Binnen De Uitspanning wordt de mogelijkheid geboden 12 keer per jaar een kleinschalige evenement (tot maximaal 1.000 bezoekers) te organiseren. Omdat bij voorbaat niet volledig kan worden uitgesloten dat evenementen geen negatieve impact hebben op de omgeving zonder dat er passende maatregelen getroffen worden, wordt een binnenplanse omgevingsvergunningplicht opgenomen. Zodat per evenement vooraf getoetst kan worden of er, waar nodig, passende maatregelen getroffen moeten worden.

Artikel 7 Groen

Ter plaatse van het landschappelijk raamwerk, waaronder de dijk, de Energietuin en het Klimaatpark en bij de groene leefstraten binnen Tussen de Dijken wordt de functie Groen opgenomen. Het toegestane gebruik beperkt zich tot groenvoorzieningen en daaraan verwant gebruik, zoals bijvoorbeeld recreatief medegebruik, voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter verduidelijking is een niet-limitatieve opsomming gegeven welke voorzieningen zijn toegestaan behorende bij deze activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn speel- en sportvoorzieningen, wadi's en voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Dit maakt onder andere de beoogde inrichting van het Klimaatpark mogelijk. Het bestaande zonnepark wordt met een specifieke functie-aanduiding ingepast. Hetzelfde geldt voor het (extra) parkeerterrein bij de Energietuin voor De Uitspanning.

Artikel 8 Hoogspanningsverbinding

Ter plekke van de beheerzone van de in het wijzigingsgebied aanwezige bovengrondse hoogspanningslijnen wordt de functie Hoogspanningsverbinding opgenomen, welke dat gebruik toelaat. Het goed functioneren van deze hoogspanningslijnen is van groot maatschappelijk belang. Dat geeft aanleiding een specifiek gebruiksverbod op te nemen voor een gebruik dat ter plaatse geen rekening houdt met de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn en voor het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen. Zodat zo nodig handhavend kan worden opgetreden.

Artikel 9 Natuur

De uiterwaarden en de aanliggende gronden rondom de insteekhavens, inclusief delen van de IJsseldijk, en het bosgebied bij het spoor kenmerken en onderscheiden zich door een (toekomstig) gebruik als natuurgebied. Deze gebieden krijgen dan ook de daar op gebaseerde functie Natuur. Ieder natuurgebied heeft zijn eigen specifieke waarden. Deze worden met planregels uit hoofdstuk 5 beschermd. De mogelijkheid voor bouwen binnen deze functie blijft zeer beperkt.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen

De nog geldende brede nutsvoorzieningen-bestemming, welke onder andere een grootschalige elektriciteitscentrale toelaat, verhoudt zich in ruimtelijke zin niet tot de toekomstige situatie van het gebied als geheel. Deze is omgezet naar de functie Nutsvoorzieningen, op basis waarvan openbare nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Het bestaande zonnepark wordt met een specifieke functie-aanduiding ingepast. De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie, met enige ruimte voor uitbreiding.

Artikel 11 Nutsvoorzieningen – Hoogspanningsstation

Het bestaande hoogspanningsstation krijgt een daarop afgestemde functie. De nog geldende brede nutsvoorzieningen-bestemming, welke onder andere een grootschalige elektriciteitscentrale toelaat, verhoudt zich in ruimtelijke zin niet tot de toekomstige situatie van het gebied als geheel. De functie Nutsvoorzieningen – Hoogspanningsstation laat openbare nutsvoorzieningen toe in de vorm van een

hoogspanningsstation voor het transporteren, verdelen en transformeren van elektrische energie, met bijbehorende voorzieningen zoals een opstijgpunt. Het bestaande zonnepark wordt met een specifieke functie-aanduiding ingepast. Met een specifieke verbodsbepaling worden activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (zie artikel 5.78b Bkl) uitgesloten.

De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie, met ruimte voor uitbreiding.

Artikel 12 Nutsvoorzieningen – Zendinstallatie

De bestaande zendmast krijgt, in lijn met de geldende bestemming, de functie Nutsvoorzieningen-Zendinstallatie, waarmee een gebruik voor telecommunicatie wordt toegestaan. De maximale bouwhoogte van de zendmast wordt vastgelegd op 90 meter.

Artikel 13 Verkeer – Erftoegangswegen

Artikel 14 Verkeer – Hoofdwegen

Artikel 15 Verkeer – Verblijfsgebied

De functie Verkeer wordt toegekend aan de (toekomstige) wegen en (openbare) verblijfsgebieden in de buitenruimte. Het gaat dan in hoofdzaak om de delen die niet onder de functie Groen vallen. Het gebruik binnen Verkeer onderscheidt zich in ruimtelijke zin. Wat aanleiding is de functie nader onder te verdelen.

Het wegdeel van de IJsselcentraleweg tussen Nieuw Harculo en de kruising met de Commissarislaan krijgt de functie Verkeer-Hoofdwegen. Ter plaatse zijn gebiedsontsluitingswegen toegestaan, maar ook voet- en fietspaden en recreatief medegebruik en overige voorzieningen. De openbare verkeerswegen binnen Nieuw Harculo en de kruising IJssecentraleweg/Commissarislaan krijgen de functie Verkeer-Erftoegangsweg. Ter plaatse zijn erftoegangswegen toegestaan en, net als bij Hoofdwegen, overige voorzieningen. De parkeerhoven binnen Nieuw Harculo krijgen de functie Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze functie zijn (woon)erf, (ontsluitings)paden, water en waterbeheer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 16 Water

Het wijzigingsgebied bevat meerdere, diverse watergangen. Deze krijgen allemaal de functie Water. Vanwege de ligging en het beoogde gebruik van die omgeving, dat zich vooral richt op behoud en versterking als natuur- en groengebied, worden de gebruiks- en bouwactiviteiten daarop afgestemd. Een gebruik voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen wordt toegestaan. Een gebruik als ligplaats niet.

Artikel 17 Waterstaatswerk

De bestaande waterkering (dijk) binnen het wijzigingsgebied met aanliggende gronden wordt aangeduid als 'overige zone - functie Waterstaatswerk'. Met deze functie wordt het huidige gebruik gecontinueerd.

Doel van waterkeringen is het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen en wateroverlast. Deze waterstaatsbelangen vereisen bescherming. De taak hiervoor ligt primair bij het waterschap. Het waterschap heeft deze bescherming geborgd met de waterschapsverordening. De waterschapsverordening stelt vanuit diverse watergerelateerde doelen en belangen eisen aan bepaalde activiteiten. Met daaraan gekoppeld vergunningplichten. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Overigens bevatten ook het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving eisen vanuit watergerelateerde doelen en belangen. Gelet hierop is er geen aanleiding in het omgevingsplan verdere eisen hierover op te nemen.

De gronden met de functie 'overige zone - functie Waterstaatswerk' kennen deels ook een andere

functies (Groen, Natuur). Het omgevingsplan laat ter plekke dus ook andere activiteiten toe, waarvan het aannemelijk is dat deze het functioneren van de dijk niet belemmeren.

Dit alles betreft omgevingsplanactiviteiten. Activiteiten vanuit een eigen omgevingsplan-gerelateerd doel. Met, zo nodig, een eigen vergunningenstelsel. Dit betekent dat bij een bepaalde activiteit zowel vanuit het omgevingsplan als de waterschapsverordening eisen kunnen worden gesteld en mogelijk een omgevingsvergunningplicht geldt. Het gaat dan om respectievelijk een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Als dit aan de orde is kan zo'n activiteit pas uitgevoerd worden als beide vergunningen verleend zijn.

Artikel 18 Wonen - Eengezinshuizen

Een groot deel van de woningbouw bestaat uit eengezinshuizen. Deze krijgen de functie Wonen – Eengezinshuizen. Met de aanduiding 'overige zone – specifieke functieregels – maximum aantal woningen' wordt het maximaal toegestane aantal woningen vastgelegd. Het college is bevoegd met een omgevingsvergunning hiervan af te wijken en binnen het werkingsgebied van deze functie (uitsluitend daar waar specifiek aangeduid) maximaal 20 meergezinswoningen toe te staan. Voorwaarde hierbij is onder andere dat het totale aantal eengezins- en meergezinswoningen binnen beide functies niet meer dan 500 mag bedragen.

Artikel 19 Wonen - Meergezinshuizen

Een deel van de woningbouw bestaat uit appartementengebouwen en beneden/bovenwoningen. Deze krijgen de functie Wonen –Meergezinshuizen. In dit artikel wordt het totaal toegestane aantal meergezinswoningen vastgelegd. Deze kunnen het werkingsgebied van Wonen - Meergezinshuizen gerealiseerd worden.

Het college is bevoegd met een omgevingsvergunning hiervan af te wijken en binnen het werkingsgebied van deze functie (uitsluitend daar waar specifiek aangeduid) maximaal 20 eengezinswoningen toe te staan. Voorwaarde hierbij is onder andere dat het totale aantal eengezins- en meergezinswoningen binnen beide functies niet meer dan 500 mag bedragen.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – afwijken functie Maatschappelijk' het college bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken en binnen het werkingsgebied maatschappelijke voorzieningen en/of kinderopvang (waaronder buitenschoolse opvang) toe te staan.

Artikel 20 Wonen - Parkeergarage

Aan de binnenzijde van een aantal woonblokken wordt een parkeergarage gerealiseerd. Ter plekke wordt de functie Wonen – Parkeergarage opgenomen, welke bergingen en stallingsruimte voor parkeren en fietsparkeren ten dienste van eengezinshuizen en meergezinshuizen toelaat. Binnen deze functie worden enkele bijbehorende gebruiksactiviteiten toegestaan. Het betreft onder andere een gebruik als tuin en erf voor de aangelegen eengezinshuizen en meergezinshuizen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels over activiteiten

Dit deel van de planregels geeft algemene regels over activiteiten anders dan gebruiksactiviteiten. Bij deze wijziging omgevingsplan gaat het om bouwactiviteiten, activiteiten gericht op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en sloopactiviteiten. In beginsel bevatten deze artikelen de grondslag voor een omgevingsvergunningenstelsel. Wat inhoudt dat als eerste een verbod wordt gesteld op het uitvoeren van de activiteit zonder dat een omgevingsvergunning is verleend. Gevolgd door de algemene regels (criteria) waaraan een aanvraag wordt beoordeeld.

Waar vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitsluitend specifieke, op een bepaald onderwerp gerichte beoordelingsregels volstaan, zijn deze ondergebracht bij het betreffende thema in het

volgende hoofdstuk 5.

Artikel 21 Bouwactiviteiten

Artikel 22.26 van hoofdstuk 22 geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Artikel 22.29 geeft de beoordelingsregels waaraan een (binnenplanse) aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken moeten worden getoetst. Artikel 21.1 sub a geeft aan dat de activiteit niet in strijd mag zijn met de in het omgevingsplan gestelde bouwregels.

Het artikel Bouwactiviteiten geeft (aanvullende) beoordelingsregels op dit onderdeel. Het bevat regels voor bouwen binnen bouwvlakken, buiten bouwvlakken en overige bouwwerken. Elk met een eigen werkingsgebied. De met dit artikel toegestane bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de functies die aan de locaties toegekend zijn.

Binnen het werkingsgebied aangeduid als 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bouwvlak' zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze gebieden liggen onder andere ter plekke van de beoogde nieuwbouw van woningen en de bestaande gebouwen binnen De Uitspanning.

Binnen de werkingsgebieden aangeduid als 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale goothoogte' en 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale bouwhoogte' zijn normen opgenomen welke per vlak de maximale goothoogte en bouwhoogte in meters geeft.

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bijbehorende bouwwerken' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het betreft met name de buitenruimte bij eengezinswoningen. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en de hoogte zijn gemaximaliseerd.

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - overige bouwwerken' zijn overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen en pergola's, toegestaan. Deze zijn in beginsel over het gehele gebied toegestaan. Voor een aantal bijzondere overige bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen. Zo gelden voor de zendmast en de hoogspanningsmasten specifieke bouwhoogtes. En is het plaatsen van kunstwerken ter plekke van De Uitspanning vergunningvrij gemaakt.

Artikel 22 Activiteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Dit artikel bevat alleen de verbodsbepaling deze activiteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Hoofdstuk 5 geeft voor enkele thema's specifieke beoordelingsregels, waaraan een aanvraag voor deze activiteit getoetst wordt.

Artikel 23 Sloopactiviteiten

Dit artikel bevat alleen de verbodsbepaling deze activiteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Hoofdstuk 5 geeft voor een thema specifieke beoordelingsregels, waaraan een aanvraag voor deze activiteit getoetst wordt.

Hoofdstuk 5 Thema's

Dit deel van de planregels geeft, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, regels die zich specifiek richten op het beschermen en/of versterken van bepaalde thema's. Het zijn thema's over bepaalde elementen van de fysieke leefomgeving, met een eigen specifiek oogmerk. De onderbouwing en inhoudelijke uitgangspunten voor deze regels staan in hoofdstuk 3 tot en met 9 van deze motivering.

Ieder artikel in dit hoofdstuk kent een eigen thema. De opbouw van de artikelen is gelijk. Als eerste wordt met het toepassingsbereik aangegeven waar en bij welke activiteiten het artikel geldt. Vervolgens wordt het oogmerk van het artikel gegeven. Wat is het inhoudelijke doel.

De kern van het artikel betreft de aan de thema's verbonden voorwaarden, gericht op het bereiken en instandhouden van het oogmerk. Dit betreft overwegend beoordelingsregels. Als een aanvraag omgevingsvergunning binnen het werkingsgebied van het artikel ligt en een daarin aangewezen activiteit betreft, dan moet de aanvraag mede getoetst worden aan de beoordelingsregels in dat artikel. Vaak vereisen deze beoordelingsregels specifieke acties en/of maatregelen. Het kan ook gaan om voorwaardelijke verplichtingen.

Daar waar nodig worden per artikel nog op uitvoering gerichte regels gesteld, bijvoorbeeld over de aanvraagvereisten, vergunningvoorschriften, maatwerkvoorschriften en meet- en rekenbepalingen.

Artikel 24 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken

Voor gebieden met een werkingsgebied aangeduid met 'omgevingskwaliteit - beeldkwaliteit bouwwerken' geeft dit artikel regels met als oogmerk een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken. Bij een activiteit bouwen in dit werkingsgebied wordt een omgevingsvergunning alleen verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit 24.3. Het uiterlijk van bouwwerken mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van beeldkwaliteit. Dit moet getoetst worden volgens de criteria van de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo. Voor buiten dit werkingsgebied gelegen gronden binnen het wijzigingsgebied blijft de huidige Welstandsnota het beoordelingskader. Dit betreft de bestaande gebouwen binnen De Uitspanning.

Dit artikel regelt verder dat een aanvraag of ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouwen voor advies moet worden voorgelegd aan de gemeentelijke Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle.

Tevens geeft dit artikel, specifiek voor bovengenoemd werkingsgebied, een bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om bij bestaande bouwwerken die in ernstige strijd zijn met de gestelde redelijke eisen van beeldkwaliteit een maatwerkvoorschrift op te leggen.

Hiermee wordt het mogelijk bij de nieuwbouw, na realisatie, op te treden tegen excessen in het uiterlijk van bouwwerken. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van beeldkwaliteit indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn en die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De context waarin het bouwwerk is geplaatst is veelal medebepalend of het een exces betreft. De toetsing van een exces heeft betrekking op onder andere: het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames en een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Artikel 25 Omgevingskwaliteit - Natuurinclusief en ecologie

Voor gebieden met een werkingsgebied aangeduid met "overige zone - thema omgevingskwaliteit - natuurinclusief' geeft dit artikel regels met als oogmerk het bereiken en instandhouden van een natuurinclusieve woonwijk en het voorkomen van negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

Dit artikel geeft beoordelingsregels bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen, uitsluitend voor zover het betreft de nieuwbouw van woningen. De beoordeling vindt plaats op basis van de bijlage Natuurinclusief, welke deel uitmaakt van de planregels. Deze bijlage geeft natuurinclusieve maatregelen met daaraan gekoppeld een aantal punten. Voldaan wordt aan de beoordelingsregel als het vereiste aantal punten wordt behaald.

Daarnaast geeft dit artikel voorwaardelijke verplichtingen. Deze richten zich op het uitvoeren van een aantal, vanuit het oogmerk, noodzakelijk geachte maatregelen. Het gaat om de beweiding en bemesting van de met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - voorwaardelijke verplichting opheffen beweiden en bemesten van gronden' aangewezen agrarische gronden.

Ten behoeve van het in uitvoering brengen en instandhouden van een (natuurlijke) afscheiding tussen de uiterwaarden en de woonwijk is een gebodsbepaling opgenomen.

Artikel 26 Landschap - bescherming Uiterwaarden

Gebieden met de functie Natuur kennen ieder een eigen natuur- en landschapswaarde. Met het opnemen van een op die waarde gebaseerde planegel wordt die waarde gericht beschermd. Binnen het wijzigingsgebied krijgen de uiterwaarden een eigen planregel.

De uiterwaarden krijgen de aanduiding 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden uiterwaarden'. Oogmerk van deze regel is het beschermen, in standhouden en verbeteren van de voor de uiterwaarden kenmerkende waarden. Namelijk een duurzame ontwikkeling van:

- een robuust watersysteem, de waterkwaliteit en ruimte voor water;
- rust en de natuurkwaliteit;
- een open en afwisselend dynamisch landschap van geulen of meanders, open vlaktes, lange zichtlijnen en beslotenheid van struikgewas en hagen;
- grazige vegetaties zoals stroomdalgraslanden, glanshaverhooilanden en bloemrijke weidevogelgraslanden.

Binnen de uiterwaarden is voor specifiek benoemde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, een omgevingsvergunning nodig. Zo'n vergunning wordt in beginsel alleen verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de bovengenoemde waarden. De planregel geeft hier enkele uitzonderingen op. Zo kan een vergunning verleend worden als dit noodzakelijk is uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals bijvoorbeeld waterstaatbelangen. Ook dan geeft de planregel een aantal criteria. Zo mogen werken of werkzaamheden nooit meer dan een oppervlak van 100 m2 omvatten.

Artikel 27 Landschap - bescherming Bos

Gebieden met de functie Natuur kennen ieder een eigen natuur- en landschapswaarde. Met het opnemen van een op die waarde gebaseerde planegel wordt die waarde gericht beschermd. Binnen het wijzigingsgebied krijgt het bosgebied langs de spoorweg een eigen planregel.

Het bosgebied krijgt de aanduiding 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden bos'. Oogmerk van deze regel is het beschermen, in standhouden en ontwikkelen van het bestaande bosgebied.

Binnen het bosgebied is voor specifiek benoemde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, een omgevingsvergunning nodig. Zo'n vergunning wordt in beginsel alleen verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de bovengenoemde waarde. De planregel geeft hier enkele uitzonderingen op. Zo kan een vergunning verleend worden als dit noodzakelijk is uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals bijvoorbeeld het functioneren van hoogspanningslijnen. Ook dan geeft de planregel een aantal criteria, onder andere gericht op compensatie.

Artikel 28 Erfgoed - Waarden cultuurhistorie 2

Objecten met een cultuurhistorische waarde krijgen een werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema erfgoed - waarden cultuurhistorie 2'. Oogmerk van de regel is het behouden en herstellen van het

cultureel erfgoed.

Bij een activiteit bouwen in dit werkingsgebied is voor in 28.1 specifiek benoemde bouwactiviteiten een omgevingsvergunning vereist. Hetzelfde geldt voor bepaalde sloopactiviteiten.

Zo'n omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien naar het oordeel van het college in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. 28.3 geeft, in samenhang met de bijlage Cultuurhistorie, welke deel uitmaakt van de planregels, een nadere duiding wat daar onder wordt verstaan.

Artikel 29 Erfgoed - Gebieden met archeologische (verwachtings)waarde

Gebieden met een archeologische (verwachtingswaarde) krijgen een werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema erfgoed - gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde'. Oogmerk van de regel is het behouden van het cultureel erfgoed. Bij een activiteit bouwen of uitvoeren van werken of werkzaamheden in dit werkingsgebied wordt, bij (mogelijke) verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m², een omgevingsvergunning alleen verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit 29.3. Deze richten zich op het, waar nodig, overleggen van een archeologisch onderzoek.

Artikel 30 Mobiliteit - Parkeren

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken gebruiksactiviteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

Het werkingsgebied van dit artikel betreft het gehele wijzigingsgebied van het omgevingsplan. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen Zwolle”, zoals vastgesteld op 3 december 2024, welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de planregels. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Tenslotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, als voldoen aan het bepaalde door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 31 Mobiliteit - Laden en lossen

Dit artikel regelt dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken gebruiksactiviteit wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen op eigen terrein. Het werkingsgebied van dit artikel betreft het gehele wijzigingsgebied van het omgevingsplan. Daarbij moet worden voldaan worden aan het bepaalde in de “Regeling Parkeernormen Zwolle”, zoals vastgesteld op 3 december 2024. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ook kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, als voldoen aan het bepaalde door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 32 Mobiliteit - Verkeersveiligheid

Voor het gebied met het werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema mobiliteit - verkeersveiligheid' geeft dit artikel regels met als oogmerk het beschermen van de verkeersveiligheid. Dit artikel geeft een gebodsbepaling. Deze richt zich op het uitvoeren van een, vanuit het oogmerk, noodzakelijk geachte maatregel. Het gaat om het passend herinrichten van de kruising Commissarislaan/IJsselcentraleweg. De bij dit artikel behorende bijlage Herinrichting kruising geeft aan hoe de kruising in te richten. De bijlage geeft hier twee opties voor.

Artikel 33 Milieu - Bodemkwaliteit

Voor het gebied met het werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema milieu - bodemkwaliteit'

geeft dit artikel regels met als oogmerk het beschermen van de gezondheid van mens, dier en milieu en het tegengaan van bouwen en het uitvoeren van werken op verontreinigde grond. Dit artikel bevat beoordelingsregels met waarden voor de bodemkwaliteit. En daarnaast geldt dat bij overschrijding van de interventiewaarden een sanering dient te worden uitgevoerd. In 33.4 zijn aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen.

Artikel 34 Milieu - Omgevingsveiligheid

Het werkingsgebied 'overige zone - thema milieu - omgevingsveiligheid - vluchtroutes' betreft alleen de plek binnen het explosieaandachtsgebied waar enkele woningen gebouwd kunnen worden. Met de aanwijzing van het werkingsgebied geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen de beoordelingsregel dat de bouwactiviteit voorziet in vluchtmogelijkheden van de spoorweg Zwolle - Deventer af. De precieze maatregelen die hiervoor getroffen moeten worden, kunnen bepaald worden bij de omgevingsvergunning.

Artikel 35 Milieu - geluid door activiteiten

Voor het gebied met het werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema milieu - geluid door activiteiten' geeft dit artikel regels met als oogmerk het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen of beperken van geluidhinder. Het werkingsgebied betreft alleen de locatie waar terrassen worden toegestaan bij de Uitspanning. Met dit artikel worden aan deze activiteiten specifieke gebruiksregels verbonden, gericht op het bereiken en in stand houden van een aanvaardbare geluidbelasting door deze activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Dit conform onder andere het bepaalde in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Zwolle en paragraaf 5.1.4.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 36 Milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening

Voor het gebied met het werkingsgebied aangeduid met 'overige zone - thema milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening' geeft dit artikel regels met als oogmerk het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen of beperken van geluidhinder. Het werkingsgebied betreft alleen de locatie waar (nieuwe) geluidgevoelige gebouwen worden toegestaan ten wensten en zuiden langs de locatie van TenneT. Bij een activiteit bouwen in dit werkingsgebied wordt een omgevingsvergunning alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels onder 36.3. De beoordelingsregels stellen het volgende. Iedere woning dient te beschikken over tenminste één geluidluw geveldeel. Daarnaast dient te worden voldaan aan de waarden van artikel 22.63 van het omgevingsplan gemeente Zwolle. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ tussen 23.00 – 07.00 is in afwijking hiervan bepaald dat dat deze waarde maximaal 45 dB(A) bedraagt. Verder geeft dit artikel geeft onder andere op het thema gerichte aanvraagvereisten, een bevoegdheid tot het stellen van vergunningvoorschriften, meet- en rekenbepalingen en maatwerkvoorschriften.

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Dit deel van de planregels geeft het overgangsrecht.

Artikel 37 Overgangsrecht bouwen en werken

Het overgangsrecht bouwen is gebaseerd op het overgangsrecht, zoals opgenomen in het bestemmingsplandeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Artikel 38 Overgangsrecht gebruik

Het overgangsrecht gebruik is gebaseerd op het overgangsrecht, zoals opgenomen in het

bestemmingsplandeel van het omgevingsplan van rechtswege.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (artikel 6)

Binnen De Uitspanning wordt bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Deze bijlage geeft de toegestane bedrijfstypes aan.

Bijlage 2 Formulier meldingsplichtige gebruiksactiviteiten bijeenkomsten Harculo (artikel 6)

Dit formulier dient te worden gebruikt bij het doen van een melding van een bijeenkomst met meer dan 175 en minder dan 250 bezoekers.

Bijlage 3 Vloerpeil (artikel 21)

Deze bijlage geeft de hoogte van het vloerpeil van de nieuw te bouwen woningen.

Bijlage 4 Punten Natuurinclusief Bouwen (artikel 25)

Deze bijlage geeft de inhoudelijke beoordelingsregels voor de te behalen punten voor natuurinclusief bouwen.

Bijlage 5 Natuurinclusief Bouwen (artikel 25)

Deze bijlage geeft e inhoudelijke beoordelingsregels voor natuurinclusief bouwen.

Bijlage 6 Formulier puntensysteem (artikel 25)

Deze bijlage bevat het formulier dat dient te worden gebruikt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en/of uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Bijlage 7 Afscheiding uiterwaarden (artikel 26)

Deze bijlage geeft de locatie van de afscheiding weer met een beschrijving van de gewenste beplanting.

Bijlage 8 Cultuurhistorie (artikel 28)

Deze bijlage geeft een lijst van de cultuurhistorische waardevolle panden en objecten, die met artikel 28 beschermd worden, met een beschrijving van de waarde per pand en object.

Bijlage 9 Parkeerregeling Zwolle (artikel 30 en 31)

Deze bijlage geeft de parkeerregeling, welke als zodanig onderdeel uitmaakt van de planregels.

Bijlage 10 Herinrichting kruising (artikel 32)

Deze bijlage geeft duiding (in de vorm van twee opties) aan de gebodsbepaling uit artikel 32.

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i
Harculo

vastgesteld

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.TAMh22i-0004
Datum: 12 mei 2026

Inhoudsopgave

REGELS **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **6**
Artikel 1 Toepassingsbereik 6
Artikel 2 Begripsbepalingen 7
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 13

Hoofdstuk 2 **Algemeen** **14**
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod 14
Artikel 5 Anti-dubbelteltregel 15

Hoofdstuk 3 **Functies** **16**
Artikel 6 Gemengd - Gemengde functies Uitspanning Harculo 16
Artikel 7 Groen 20
Artikel 8 Hoogspanningsverbinding 21
Artikel 9 Natuur 22
Artikel 10 Nutsvoorzieningen 23
Artikel 11 Nutsvoorzieningen - Hoogspanningsstation 24
Artikel 12 Nutsvoorzieningen - Zendinstallatie 25
Artikel 13 Verkeer - Erftoegangswegen 26
Artikel 14 Verkeer - Hoofdwegen 27
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied 28
Artikel 16 Water 29
Artikel 17 Waterstaatswerk 30
Artikel 18 Wonen - Eengezinshuizen 31
Artikel 19 Wonen - Meergezinshuizen 33
Artikel 20 Wonen - Parkeergarage 35

Hoofdstuk 4 **Algemene regels over activiteiten** **36**
Artikel 21 Bouwactiviteiten 36
Artikel 22 Activiteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden 38
Artikel 23 Sloopactiviteiten 39

Hoofdstuk 5 **Thema's** **40**
Artikel 24 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken 40
Artikel 25 Omgevingskwaliteit - Natuurinclusief en ecologie 42
Artikel 26 Landschap - bescherming uiterwaarden 44
Artikel 27 Landschap - bescherming bos 46
Artikel 28 Erfgoed - Waarden cultuurhistorie 2 47
Artikel 29 Erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde 48
Artikel 30 Mobiliteit - Parkeren 49
Artikel 31 Mobiliteit - Laden en lossen 51
Artikel 32 Mobiliteit - Verkeersveiligheid 52
Artikel 33 Milieu - Bodemkwaliteit 53
Artikel 34 Milieu - Omgevingsveiligheid 55
Artikel 35 Milieu - geluid door activiteiten 56
Artikel 36 Milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening 57

Hoofdstuk 6 **Overgangsrecht** **59**
Artikel 37 Overgangsrecht bouwen, werken en slopen 59
Artikel 38 Overgangsrecht gebruik 60

REGELS

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Harculo' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22i) van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22i van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22i.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22i' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld onder lid 3, voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie bedoeld onder lid 3, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22i.
3. De regels in dit hoofdstuk 22i zijn van toepassing op de locatie 'Harculo', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.TAMh22i-0004 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk 22i.

2.2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22i gelden aanvullend op artikel 2, lid 1, de volgende begripsbepalingen:

2.2.1 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van de functie, het gebied en/of de locatie;

2.2.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

2.2.3 adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle

de adviescommissie overeenkomstig de Verordening op de adviescommissies voor omgevingskwaliteit Zwolle.

2.2.4 archeologische waarden

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

2.2.5 bebouwing

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of overige bouwwerken;

2.2.6 bedrijf

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

2.2.7 bedrijf aan huis

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

2.2.8 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

2.2.9 beroep aan huis

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

2.2.10 bijeenkomst

een tijd- en plaatsgebonden gebeurtenis in een gebouw, gerelateerd aan de ter plekke toegestane (hoofd)activiteiten, die door een initiatiefnemer bewust is georganiseerd en bekendgemaakt en die gericht is op een bepaalde doelgroep, waarbij het aantal bezoekers niet meer dan 500 betreft;

2.2.11 bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven;

2.2.12 bouwlaag

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

2.2.13 carport

een overdekt bouwwerk dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

2.2.14 cultuur activiteit

activiteiten op het gebied van muziek, dans, theater, fotografie en film, beeldende kunsten, literatuur, geschiedenis en erfgoed, of gericht op zelfreflectie en bezinning (meditatie, yoga) of andere artistieke individuele of collectieve creatieve uitingen;

2.2.15 cultuur evenement

een evenement dat op enigerlei wijze uitdrukking geeft aan een bepaald cultureel thema, zoals muziek, dans, theater, fotografie en film, beeldende kunsten, literatuur, geschiedenis en erfgoed, of op zelfreflectie en bezinning (meditatie, yoga) geriht is of andere artistieke individuele of collectieve creatieve uitingen;

2.2.16 daghoreca

een horecavoorziening die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks en dranken gedurende de dagperiode, zoals lunchrooms, koffie- of theehuizen en ijssalons;

2.2.17 dagrecreatie

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

2.2.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.2.19 eengezinshuis

een gebouw, dat één woning omvat;

2.2.20 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

2.2.21 erftoegangsweg

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

2.2.22 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht, dan wel (mede) in een tijdelijke tent of gebouw, waarbij het aantal aanwezigen niet meer dan 1000 personen bedraagt;

2.2.23 gebiedsontsluitingsweg

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;

2.2.24 geluidluw geveldeel

een geveldeel van een woning dat grenst aan een verblijfsruimte en is voorzien van een te openen geveldeel (zoals een raam, deur of ventilatievoorziening), waarbij de geluidbelasting op het geveldeel als gevolg van activiteiten niet hoger is dan de waarden, zoals opgenomen in artikel 22.63 en tabel 22.3.1 van het Omgevingsplan gemeente Zwolle. Onder een geluidluw geveldeel wordt mede verstaan een geveldeel waarbij door de realisatie van een serre, loggia of vergelijkbare bouwkundige voorziening, dan wel door het treffen van andere bouwkundige maatregelen, wordt geborgd dat de genoemde standaardwaarden ter plaatse van het te openen geveldeel van de achtergelegen verblijfsruimte niet worden overschreden;

2.2.25 grafkelder

ondergrondse, duurzame constructie, met een eigen toegang van buiten (dus niet toegankelijk binnendoor in het gebouw), die dient als laatste rustplaats voor een overledene, bedoeld om de stoffelijke resten te beschermen tegen de elementen en een permanente rustplaats te bieden;

2.2.26 horeca

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;

2.2.27 horecabedrijf

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt;

2.2.28 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een gezamenlijke huishouding voeren;

2.2.29 ingebruikname

het moment waarop een woning voor het eerst feitelijk in gebruik wordt genomen door bewoning;

2.2.30 inwoning

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

2.2.31 kantoor

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen, congres- en vergaderaccommodatie;

2.2.32 kunstwerk

een artistieke creatie door een kunstenaar die wordt beschouwd als kunst, vaak met een esthetische waarde of bedoeling om een nieuwe ervaring, inzicht of emotie bij de toeschouwer op te roepen;

2.2.33 landschapswaarden

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

2.2.34 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociale, culturele en levensbeschouwlijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (zoals een pakketverzamelpunt);

2.2.35 meergezinshuis

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

2.2.36 normaal onderhoud

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

2.2.37 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Zwolle;

2.2.38 ondergrondse bouwlaag

bouwlagen onder het straatpeil;

2.2.39 openbare nutsvoorzieningen

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

2.2.40 opslag

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

2.2.41 overig bouwwerk

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

2.2.42 prostitutie

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

2.2.43 publieke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

2.2.44 quick scan verkeer

een beknopte verkeerskundige analyse waarin de verwachte verkeersgeneratie, parkeerdruk en bereikbaarheid van een bijeenkomst globaal worden beoordeeld om mogelijke verkeerskundige risico's en noodzaak voor maatregelen te signaleren;

2.2.45 recreatief medegebruik

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

2.2.46 seksinrichting

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

2.2.47 short stay

het bedrijfsmatig verstrekken van logies waarbij de aaneengesloten periode van bewoning door dezelfde bewoner minimaal twee weken tot maximaal 6 maanden is;

2.2.48 sociale huurwoning

sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

2.2.49 sociale koopwoning

sociale koopwoningen, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie;

2.2.50 sportschool

een gebouw of ruimte bestemd voor het op commerciële basis geven van onderricht in sport danwel gelegenheid geven te sporten al dan niet met (para)medische begeleiding;

2.2.51 stedenbouwkundig beeld

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

2.2.52 straatpeil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- voor bouwwerken die geen hoofdtoegang hebben, de hoogte vanaf het aansluitend afgewerkt terrein,

waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- indien ter plaatse van 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale bouwhoogte' een accommodatie voor tijdelijk verblijf, wordt gebouwd de bovenkant steiger;

2.2.53 TAM omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Harculo';

2.2.54 verkeersplan

een operationeel plan waarin de verkeersmaatregelen, routing, parkeerorganisatie, inzet bijvoorbeeld de inzet van verkeersregelaars en bereikbaarheid van hulpdiensten rondom een evenement of bijeenkomst zijn uitgewerkt;

2.2.55 woning

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

2.2.56 zolder

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

3.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 3.7;

3.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

3.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

3.5 de vloeroppervlakte

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

3.6 de verticale bouwdiepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het straatpeil;

3.7 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, zonnepanelen en gevel- en kroonlijsten, liftkokers, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de maximale toegestane hoogte niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden erkers, balkons en luifels buiten beschouwing gelaten, mits:
    1. de overschrijding van de aanduidingsgrens niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
    2. een erker niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel, en gericht naar het openbaar toegankelijk gebied en maximaal één bouwlaag betreft;
c. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard, zoals plinten, dorpels, kozijnen, gevelversieringen en overstekende dakgoten tot ten hoogste 0,5 meter buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Algemeen

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 5 Anti-dubbelteltregel

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

Hoofdstuk 3 Functies

Artikel 6 Gemengd - Gemengde functies Uitspanning Harculo

6.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Gemengd - Gemengde functies Uitspanning Harculo' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor cultuur en ontspanning, in de vorm van:
1. ateliers;
2. expositieruimtes, met een maximum vloeroppervlak van 1.560 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - koelwatergebouw';
3. een sportschool, met een maximum vloeroppervlak van 650 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - magazijn';
4. een accommodatie voor short stay, met een maximum vloeroppervlak van 75 m² die gedurende in totaal 8 maanden per kalenderjaar in gebruik is, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - short stay';
5. ondergeschikte activiteiten (zoals horeca, kantoor), ten dienste van en behorende bij een activiteit als bedoeld in sub 1 tot en met 3 zijn toegestaan, met dien verstande dat deze dezelfde openingstijden en dezelfde ingang hebben als de betreffende activiteit onder sub 1 tot en met 3 en deze maximaal 10% van het vloeroppervlak van de betreffende activiteit omvat met een maximum van 100 m².

b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor horeca, in de vorm van:
1. een restaurant, met een maximum vloeroppervlak van 215 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - koelwatergebouw';
2. daghoreca, met een maximum vloeroppervlak van 25 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - specifieke functieregels - dienstengebouw', 'overige zone - specifieke functieregels - hijshal' en 'overige zone - specifieke functieregels - magazijn'.

c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor publieke dienstverlening:
1. uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - hijshal';
2. het maximum vloeroppervlak per publieke dienstverlenings voorziening bedraagt 150 m².

d. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen, met een maximum vloeroppervlak van 300 m²;

e. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor bedrijvigheid:
1. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - specifieke functieregels - magazijn' en overige zone - specifieke functieregels - hijshal';
2. uitsluitend in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
3. met een maximum vloeroppervlak van 1.000 m²;
4. het maximale vloeroppervlak per bedrijf bedraagt 150 m².

f. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor kantoren:
1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - dienstengebouw';

2. met een maximum vloeroppervlak van 1.200 m² voor kantoorruimte en 340 m² voor congres- en expositieruimte;
3. ondergeschikte activiteiten (zoals horeca), ten dienste van en behorende bij een activiteit als bedoeld in sub 2 zijn toegestaan, met dien verstande dat deze dezelfde openingstijden en zelfde ingang hebben als de betreffende activiteit onder sub 2 en deze maximaal 10% van het vloeroppervlak van de betreffende activiteit omvat met een maximum van 100 m².

g. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor woningen:
1. uitsluitend op de bouwlagen boven de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - hijshal';
2. in de vorm van bergingen ten dienste van woningen, met een maximum vloeroppervlak van 300 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - dienstengebouw';
3. het maximum aantal woningen bedraagt 26.

h. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor een bedrijfswoning:
1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - nieuwbouw atelier';
2. behorende bij een ter plekke van deze aanduiding aanwezig atelier;
3. het maximum aantal bedrijfswoningen bedraagt 1.

i. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;

j. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor een grafkelder voor maximaal één persoon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - koelwatergebouw';

k. Het gebruiken van gronden voor terrassen, met een maximum oppervlak van 80 m² en uitsluitend voor zover behorende bij horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - terras'.

l. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - buitenopslag';

m. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a tot en met l benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, beeldentuin, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

6.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

6.3 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1, sub a, onder 1 en 2, teneinde (overige) cultuur-activiteiten toe te staan, onder de voorwaarde dat:
1. deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de activiteiten die ter plaatse bij

recht zijn toegestaan, en
2. het bepaalde in artikel 30 onverminderd wordt toegepast.

b. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 teneinde detailhandel toe te staan, onder de voorwaarde dat:
1. deze functioneel verbonden is met de activiteiten als bedoeld in artikel 6.1, onder a;
2. het maximale vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 350 m², en
3. het bepaalde in artikel 30 onverminderd wordt toegepast.

c. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 sub e onder 4 teneinde bedrijvigheid toe te staan, onder de voorwaarde dat:

1. het maximale vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 450 m², en

2. het bepaalde in artikel 30 onverminderd wordt toegepast.

6.4 Specifieke functieregels - Bijeenkomsten

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - bijeenkomsten' gelden de volgende specifieke regels:

a. Het gebruiken van bebouwing voor een bijeenkomst is toegestaan, uitsluitend voor zover:
1. het een bijeenkomst betreft welke past binnen de normale bedrijfsvoering van de activiteiten, genoemd onder artikel 6.1 sub a onder 1 en 2, sub b onder 1 en sub c, sub d, sub e en/of sub f;
2. het aantal bezoekers per bijeenkomst niet meer bedraagt dan 175;
3. de bijeenkomst niet langer dan één dag duurt;
4. de bijeenkomst (inclusief opbouwen en afbouwen) plaatsvindt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
5. maximaal één bijeenkomst per dagdeel plaatsvindt, waarbij de opvolgende bijeenkomst minimaal 1 uur na het einde van de voorgaande bijeenkomst aanvangt.

6.5 Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten - Bijeenkomsten

a. Onverminderd het bepaalde in artikel 6.4, sub a, onder 1 en 3 tot en met 5, is het verboden bijeenkomsten te laten plaatsvinden met meer dan 175 en minder dan 251 bezoekers, zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de bijeenkomst te melden bij het bevoegd gezag.
b. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt, binnen de functie Gemengd - De Uitspanning, in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bebouwing voor bijeenkomsten met meer dan 250 bezoekers.

6.6 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten - Bijeenkomsten

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.4 teneinde in het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - bijeenkomsten' bijeenkomsten met meer dan 250 bezoekers toe te staan, onder de voorwaarde dat:
1. het maximale aantal bezoekers per dag niet meer dan 500 bedraagt;
2. verkeers- en/of parkeeroverlast wordt voorkomen;
3. gelijktijdig geen andere bijeenkomsten of evenementen plaatsvinden.

6.7 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten - Evenementen

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 teneinde in het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - evenementen' evenementen toe te staan, onder de voorwaarde dat:
1. het maximaal aantal evenementen per kalenderjaar niet meer dan 12 bedraagt;
2. het maximaal aantal evenementendagen per kalenderjaar (exclusief opbouw en afbouw) niet meer dan

12 bedraagt;
3. het maximale aantal dagen per evenement niet meer dan 2 bedraagt;
4. het maximale aantal bezoekers per dag niet meer dan 1.000 bedraagt;
5. van zondag tot en met donderdag het gebruik van geluidsversterkende apparatuur om 23.00 uur beëindigd dient te zijn en uiterlijk 23.30 uur het evenement afgelopen dient te zijn;
6. op vrijdag en zaterdag het gebruik van geluidsversterkende apparatuur om 24.00 uur beëindigd dient te zijn en uiterlijk 00.30 uur het evenement afgelopen dient te zijn;
7. het een cultureel evenement betreft;
8. de maximale equivalente geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 70 dB(A)/84 dB(C) bedraagt, met dien verstande dat geluidsversterkende apparatuur is toegestaan;
9. verkeers- en/of parkeeroverlast wordt voorkomen;
10. gelijktijdig geen andere bijeenkomsten of evenementen plaatsvinden.

6.8 Indieningsvereisten melding

Een melding als bedoeld in artikel 6.5 wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden:
a. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die de bijeenkomst organiseert;
b. als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: de naam, het adres en het telefoonnummer van de gemachtigde;
c. als de melding elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de degene die de bijeenkomst organiseert of de gemachtigde;
d. de dagtekening;
e. het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waar de bijeenkomst wordt gehouden;
f. een beschrijving van de bijeenkomst;
g. een rapportage quick scan verkeer bij bijeenkomsten bestaande uit een ingevuld formulier 'Quick scan bijeenkomst 175-250 personen in gebouwen binnen de Uitspanning Harculo' zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 2 Formulier meldingsplichtige gebruiksactiviteiten bijeenkomsten Harculo.

6.9 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.6 en 6.7 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een beschrijving van de bijeenkomst of het evenement;
b. een verkeersplan bij de bijeenkomst of het evenement;
c. een geluidsplan bij evenementen.

6.10 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.6 en 6.7 kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van verkeers-, parkeer- en/of geluidhinder voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.6 en 6.7, wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

6.11 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 6.1, 6.4 en 6.5.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 6.1, 6.4 en 6.5.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van het voorkomen of beperken van verkeers-, parkeer- en/of geluidhinder.

Artikel 7 Groen

7.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Groen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
e. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor een zonnepark, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - zonnepark';
f. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor een parkeerterrein bij bijeenkomsten en evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - parkeerterrein evenementen';
g. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a tot en met f benoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, boothelling voor brandweer, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

7.3 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 en artikel 7.1, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens ten behoeve van balkons behorende bij meergezinshuizen.
b. Afwijken, zoals bedoeld onder sub a, kan uitsluitend onder de voorwaarde dat deze past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd.

Artikel 8 Hoogspanningsverbinding

8.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Hoogspanningsverbinding' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding met de daarbij behorende voorzieningen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a benoemde activiteit, zoals: voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

8.3 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 8.
b. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding.

Artikel 9 Natuur

9.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Natuur' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor natuurgebied;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor de waterhuishouding;
c. gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten: erftoegangswegen

9.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen

10.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Nutsvoorzieningen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor nutsvoorzieningen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor een zonnepark, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - zonnepark';
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: ontsluitingswegen en paden, parkeren, groenvoorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 11 Nutsvoorzieningen - Hoogspanningsstation

11.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Nutsvoorzieningen - Hoogspanningsstation' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor openbare nutsvoorzieningen waaronder een 110 kV-hoogspanningsstation voor het transporteren, verdelen en transformeren van elektrische energie;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: ontsluitingswegen en paden, parkeren, groenvoorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

11.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt in ieder geval gerekend:

a. activiteiten, als bedoeld in artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving, die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Artikel 12 Nutsvoorzieningen - Zendinstallatie

12.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Nutsvoorzieningen - Zendinstallatie' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor de telecommunicatie,
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a benoemde activiteit, zoals: voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 13 Verkeer - Erftoegangswegen

13.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Verkeer - Erftoegangswegen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor erftoegangswegen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor parkeervoorzieningen;
d. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
e. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
g. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a tot en met f benoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, water, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

13.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

13.3 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 en artikel 13.1, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens ten behoeve van balkons behorende bij meergezinshuizen.
b. Afwijken, zoals bedoeld onder sub a, kan uitsluitend onder de voorwaarde dat deze past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd en geen onevenredige hinder optreedt voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 13.1.

Artikel 14 Verkeer - Hoofdwegen

14.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Verkeer - Hoofdwegen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor gebiedsontsluitingswegen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor parkeervoorzieningen, waaronder parkeerterrein;
d. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
e. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
g. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met f benoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, water, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor woonerf, (ontsluitings)paden, water en waterbeheer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a benoemde activiteiten, zoals: wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

15.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

15.3 Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 en artikel 15.1, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens ten behoeve van balkons behorende bij meergezinshuizen.
b. Afwijken, zoals bedoeld onder sub a, kan uitsluitend onder de voorwaarde dat deze past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd en geen onevenredige hinder optreedt voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 15.1.

Artikel 16 Water

16.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Water' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterberging;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishouding;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterlopen;
d. Het gebruiken van gronden voor scheepvaart;
e. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a tot en met d benoemde activiteiten, zoals: civiele werken, groenvoorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

16.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

Artikel 17 Waterstaatswerk

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Waterstaatswerk' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor primaire waterkeringen, zoals dijken;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishouding;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: civiele werken, infrastructurele voorzieningen, nutsvoorzieningen.

Artikel 18 Wonen - Eengezinshuizen

18.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor eengezinshuizen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat de vloeroppervlakte die voor beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

18.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

18.3 Specifieke functieregels - maximum aantal woningen

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - maximum aantal woningen' gelden de volgende specifieke regels:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - maximum aantal woningen' geldt als maximum aantal woningen de daar bepaalde norm in aantallen;
b. Daar waar binnen de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - maximum aantal woningen' geen norm is aangeduid geldt dat het maximale aantal woningen in totaal 57 bedraagt.

18.4 Specifieke functieregels - woningcategorie

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - woningcategorie' gelden de volgende specifieke regels:

a. Van het totaal aantal toegestane woningen, zoals aangegeven onder artikel 18.3 en artikel 19.1, moet:
1. minimaal 20% onder de categorie sociale huurwoningen vallen;
2. maximaal 10% onder de categorie sociale koopwoningen vallen.
b. Het gebruik van de onder sub a onder 1 bedoelde woningen als sociale huurwoningen, dient in stand te blijven voor de doelgroep, gedurende een termijn van 20 jaar na ingebruikname van de sociale huurwoningen.
c. Het gebruik van de onder sub a onder 2 bedoelde woningen als sociale koopwoningen, dient in stand te blijven voor de doelgroep, gedurende een termijn van 3 jaar na ingebruikname van de sociale koopwoningen.

18.5 Afwijken eengezinshuizen

Bij een omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plekke van de aanduiding overige zone - specifieke functieregel - afwijken eengezinshuizen' door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1, sub a, en artikel 19.1, sub a, teneinde meergezinshuizen toe te staan, onder de voorwaarde dat:

a. het aantal meergezinshuizen in het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen' niet meer dan 20 woningen bedraagt;
b. het totaal aantal woningen binnen de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen' en 'overige zone - functie Wonen - Meergezinshuizen' niet meer dan 500 bedraagt, en;
c. dit past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd.

Artikel 19 Wonen - Meergezinshuizen

19.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Meergezinshuizen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor meergezinshuizen, waarbij het maximale aantal woningen binnen de functie niet meer bedraagt dan 250;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat de vloeroppervlakte die voor beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusieviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

19.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

19.3 Specifieke functieregels - woningcategorie

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - woningcategorie' gelden de volgende specifieke regels:

a. Van het totaal aantal toegestane woningen, zoals aangegeven onder artikel 18.3 en artikel 19.1, moet:
1. minimaal 20% onder de categorie sociale huurwoningen vallen;
2. maximaal 10% onder de categorie sociale koopwoningen vallen.
b. Het gebruik van de onder sub a onder 1 bedoelde woningen als sociale huurwoningen, dient in stand te blijven voor de doelgroep, gedurende een termijn van 20 jaar na ingebruikname van de sociale huurwoningen.
c. Het gebruik van de onder sub a onder 2 bedoelde woningen als sociale koopwoningen, dient in stand te blijven voor de doelgroep, gedurende een termijn van 3 jaar na ingebruikname van de sociale koopwoningen.

19.4 Afwijken meergezinshuizen

Bij een omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'overige zone – specifieke functieregel – afwijken meergezinshuizen' door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1, sub a, teneinde eengezinshuizen toe te staan, onder de voorwaarde dat:

a. het aantal eengezinshuizen in het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Meergezinshuizen' niet meer dan 20 woningen bedraagt,
b. het totaal aantal woningen binnen de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Eengezinshuizen' en 'overige zone - functie Wonen - Meergezinshuizen' niet meer dan 500 bedraagt, en;
c. dit past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd.

19.5 Afwijken maatschappelijk

Bij een omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'overige zone - afwijken functie Maatschappelijk' door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 teneinde maatschappelijke voorzieningen en/of kinderdagopvang, waaronder buitenschoolse opvang toe te staan, onder de voorwaarde dat :

a. de functie gerealiseerd kan worden op de begane grond en eerste verdieping;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het stedenbouwkundig beeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid
4. de parkeergelegenheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de groenstructuur;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 20 Wonen - Parkeergarage

20.1 Toegelaten gebruiksactiviteiten (functieomschrijving)

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - functie Wonen - Parkeergarage' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor bergingen en stallingsruimte voor parkeren en fietsparkeren, ten dienste van eengezinshuizen en meergezinshuizen;
b. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor tuin en erf behorende bij de in artikel 18 toegestane eengezinshuizen en de in artikel 19 toegestane meergezinshuizen;
c. Het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a en sub b benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, in- en uitritten, fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen.

20.2 Specifieke gebruiksregels - geldigheidsduur tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - specifieke functieregels - tijdelijk ruimtebeslag dijkversterking' zijn tijdelijke functies zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' toegestaan tot uiterlijk 31 december 2034 of zoveel eerder na afronding van de werkzaamheden volgens dit projectbesluit.

Hoofdstuk 4 Algemene regels over activiteiten

Artikel 21 Bouwactiviteiten

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk gelden de volgende beoordelingsregels:

21.1 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen binnen bouwvlakken

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bouwvlak' zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale bouwhoogte' geldt als maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken de daar bepaalde norm in meters.
c. in afwijking van het bepaalde in sub a, geldt als maximum oppervlak aan gebouwen ter plekke van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - maximale oppervlakte' de daar bepaalde norm in vierkante meters.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovergronds bouwen - vloerpeil' geldt het minimale vloerpeil zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 3 Vloerpeil.

21.2 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen buiten bouwvlakken

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bijbehorende bouwwerken' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - bijbehorende bouwwerken' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij ter plaatse van deze aanduiding het gezamenlijk oppervlak van de bijbehorende bouwwerken per gebouwerf niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m².
c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen
d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

21.3 Aanvullende beoordelingsregels overige bouwwerken

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels over bovengronds bouwen - overige bouwwerken' zijn overige bouwwerken toegestaan.
b. 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;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder sub b, mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van:
1. overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Functie Wonen - Eengezinshuizen' en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Functie Wonen - meergezinshuizen', hier mogen deze niet meer dan 3 meter bedragen.

21.4 Specifieke regels overige bouwwerken

a. In aanvulling op afdeling 22.2 artikel 22.27 geldt het verbod, bedoeld in artikel 22.26, niet voor de daarin genoemde activiteiten, als die betrekking heeft op een overig bouwwerk in de vorm van een kunstwerk ter plaatse van de functie Gemengd - Gemengde functies Uitspanning Harculo;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.3, sub b en c, mag de bouwhoogte van:

1. een zendmast ten dienste van de functie Nutsvoorzieningen - Zendinstallatie niet meer dan 100 meter bedragen;
2. erf- of perceelafscheidingen ten dienste van een hoogspanningsstation niet meer dan 3 meter bedragen;
3. overige bouwwerken ten dienste van een hoogspanningsstation niet meer dan 25 meter bedragen;
4. hoogspanningsmasten niet meer dan 71 meter bedragen.

21.5 Afwijken van beoordelingsregels bouwactiviteiten

In afwijking van de beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken in dit hoofdstuk 22i, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft van:

a. 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;
b. de aanduidingsgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de aanduidingsgrenzen, ten behoeve van balkons, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;
d. afwijken, zoals bedoeld onder sub a tot en met sub c, kan uitsluitend onder de voorwaarde dat deze past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 22 Activiteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover de activiteit werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, van toepassing is verklaard in hoofdstuk 5.

Artikel 23 Sloopactiviteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de omgevingsplanactiviteit slopen bouwwerken uit te voeren, voor zover deze sloopactiviteit van toepassing is verklaard in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 5 Thema's

Artikel 24 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken

24.1 Toepassingsbereik

a. In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - beeldkwaliteit bouwwerken' gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.
b. Het bepaalde in afdeling 22.2 artikel 22.7 en artikel 22.29, lid 1, onder b, is niet van toepassing in het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - beeldkwaliteit bouwwerken'.

24.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het bereiken en instandhouden van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

24.3 Beoordelingsregels uiterlijk van bouwwerken

a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit, zoals aangegeven in artikel 24.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van beeldkwaliteit, beoordeeld volgens de criteria zoals opgenomen in de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo of diens opvolger.
b. De beoordelingsregel onder sub a is niet van toepassing bij een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is;
c. De beoordelingsregel onder sub a is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van de criteria zoals opgenomen Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo of diens opvolger toch moet worden verleend.

24.4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, zoals aangegeven in afdeling 22.2 artikel 22.35 onder i, zijn van overeenkomstige toepassing op dit hoofdstuk 22i, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk, welke beoordeeld wordt volgens de criteria zoals opgenomen in de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo of diens opvolger.

24.5 Advies

Een aanvraag om of een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk wordt voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle.

24.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het bereiken en in stand houden van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken voorschriften worden verbonden.

24.7 Repressieve beeldkwaliteit

a. Het uiterlijk van een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van

beeldkwaliteit, beoordeeld volgens de criteria zoals opgenomen in de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo.

b. Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde onder sub a, kan het college van burgemeester en wethouders, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, met een maatwerkvoorschrift verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan het bepaalde onder sub a.

Artikel 25 Omgevingskwaliteit - Natuurinclusief en ecologie

25.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - natuurinclusief en ecologie' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een gebruiksactiviteit zoals bedoeld onder artikel 18 (Wonen - Eengezinshuizen) en artikel 19 (Wonen - Meergezinshuizen);
b. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, uitsluitend voor zover het betreft de nieuwbouw van eengezinshuizen, als bedoeld onder artikel 18.1 sub a, en meergezinshuizen, als bedoeld onder artikel 19.1;
c. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uitsluitend voor zover het betreft de eerste aanleg en aanplant van de openbare groene buitenruimte als bedoeld onder artikel 7 (Groen), 13 (Verkeer - Erftoeganswegen), 14 (Verkeer - Hoofdwegen) en 15 (Verkeer - Verblijfsgebied) ten behoeve van het woonrijp maken.

25.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het bereiken en instandhouden van een natuurinclusieve woonwijk.

25.3 Beoordelingsregels natuurinclusief bouwen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsvergunning voor bouwen en/of uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 25.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. tenminste het aantal punten behaald wordt zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 4 Punten natuurinclusief bouwen;
b. de punten conform de methodiek zoals beschreven in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 5 Natuur inclusief bouwen Zwolle zijn behaald:
    1. voor zover het een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 25.1 sub b betreft worden punten toegekend volgens het thema 'Bebouwing';
    2. voor zover het een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 25.1 sub c betreft worden punten toegekend volgens de thema's 'Natte omgeving', 'Groene buitenruimte' en/of 'Verharding'.

25.4 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Het gebruiken van gronden ten behoeve van de in artikel 6 tot en met 20 toegelaten functies is uitsluitend toegestaan, indien de agrarische activiteiten (waaronder het bemesten) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - thema omgevingskwaliteit - voorwaardelijke verplichting opheffen beweiden en bemesten van gronden' blijvend gestaakt is.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a door een gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

25.5 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 25.1, waarop de beoordelingsregels natuurinclusief bouwen van toepassing zijn, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een ingevuld formulier 'Puntentelling Natuurinclusief' zoals opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel

uitmakende Bijlage 6 Formulier puntensysteem.

25.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen, in het belang van het bereiken en in stand houden van een voldoende kwaliteit van natuurinclusiviteit, voorschriften worden verbonden.

25.7 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 25.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 25.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van het bereiken en in stand houden van een voldoende kwaliteit van natuurinclusiviteit.

Artikel 26 Landschap - bescherming uiterwaarden

26.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden uiterwaarden' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uitsluitend voor zover het betreft:
1. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden;
2. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
3. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder 2 met een oppervlakte van meer dan 25 m²;
4. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden, over een oppervlakte van
5. meer dan 25 m²;
6. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen, over een oppervlakte van meer dan 25 m²;
7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
8. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;

en voorzover het geen normaal onderhoud betreft.

26.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op de bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van:

- een robuust watersysteem, de waterkwaliteit en ruimte voor water;
- rust en de natuurkwaliteit;
- een open en afwisselend dynamisch landschap van geulen of meanders, open vlaktes, lange zichtlijnen en beslotenheid van struikgewas en hagen;
- grazige vegetaties zoals stroomdalgraslanden, glanshaverhooilanden en bloemrijke weidevogelgraslanden.

26.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 26.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de waarden zoals benoemd in artikel 26.2;
b. de waarden zoals benoemd in artikel 26.2 alleen in beperkte mate wordt aangetast, er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep zijn en per saldo sprake is van een versterking van deze waarden, of
c. uitvoeren noodzakelijk is uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten van de ontwikkelingen zo beperkt mogelijk worden gehouden en de overblijvende negatieve effecten in voldoende mate worden gecompenseerd, en
d. het oppervlak, zoals benoemd in artikel 26.1 onder 3, 4 en 5, niet meer dan 100 m² betreft.

26.4 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van uiterwaarden voorschriften worden verbonden.

26.5 Gebodsbepaling

a. Ten behoeve van het behouden van ecologische waarden in de uiterwaarden geldt ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - thema omgevingskwaliteit - afscheiding’ een gebodsbepaling op het binnen 2 jaar na gereedkomen van de dijkverstrerking zoals beschreven in projectbesluit 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' in uitvoering brengen en instandhouden van een afscheiding zoals beschreven in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende in Bijlage 7 Afscheiding uiterwaarden.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a, door een gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

26.6 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 26.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 26.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van uiterwaarden.

Artikel 27 Landschap - bescherming bos

27.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema landschap - bescherming landschapswaarden bos' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uitsluitend voor zover het betreft:
1. het aanplanten of kappen van bossen en houtopstanden;
2. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
3. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder 2 met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen,

en voor zover het geen normaal onderhoud betreft.

27.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande bosgebied.

27.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 27.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien:

a. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van het bestaande bosgebied,
b. de waarde van een bestaand bosgebied alleen in beperkte mate wordt aangetast, er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep zijn en per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het bosgebied of vergroting van het oppervlakte daarvan, of
c. uitvoeren noodzakelijk is uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten van de ontwikkelingen zo beperkt mogelijk worden gehouden en de overblijvende negatieve effecten in voldoende mate worden gecompenseerd.

27.4 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het behoud, herstel en ontwikkeling van het bosgebied voorschriften worden verbonden.

27.5 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 27.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 27.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van van het behoud, herstel en ontwikkeling van het bosgebied.

Artikel 28 Erfgoed - Waarden cultuurhistorie 2

28.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema erfgoed - waarden cultuurhistorie 2' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, uitsluitend voor zover het betreft het aanbrengen van veranderingen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, en
b. een omgevingsplanactiviteit slopen bouwwerken, met uitzondering van het geheel of gedeeltelijk slopen:
1. van delen die geen waarde hebben vanuit cultuurhistorisch oogpunt, en/of
2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

28.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud en herstel van cultureel erfgoed.

28.3 Beoordelingsregels

a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of slopen, zoals aangegeven in artikel 28.1 onder sub a en sub b, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:
1. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 8 Cultuurhistorische waarden, en
2. in voldoende mate rekening gehouden wordt met het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden, waarbij de volgende aspecten worden betrokken:
- stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- eenheid in verschijningsvorm;
- bebouwingstypologie;
- massa en vorm;
- dakvorm en –richting en –helling;
- gevelkarakteristiek;
- rooilijnen;
- historische materialisering en detaillering.

b. In afwijking van het bepaalde onder sub a, wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit slopen bouwwerken, verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan.

28.4 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het behoud van cultureel erfgoed voorschriften worden verbonden.

Artikel 29 Erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde

29.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken,
b. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden,

voor zover, door die activiteit(en), de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord.

29.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

29.3 Beoordelingsregels

a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en/of een omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals aangegeven in artikel 29.1 wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

29.4 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 28.1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
b. het verstrekken van een rapport, als bedoeld onder sub a, is niet vereist indien dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, niet noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag.

29.5 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
c. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 30 Mobiliteit - Parkeren

30.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema mobiliteit - regels over parkeren' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

30.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder.

30.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en/of een omgevingsvergunning activiteit afwijken gebruik, zoals aangegeven in artikel 30.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat:

a. is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 9 Parkeerregeling
b. de onder sub a bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 9 Parkeerregeling.

30.4 Specifieke beoordelingsregels parkeren

In afwijking van de beoordelingsregels, zoals aangegeven in artikel 30.3 sub a, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend:

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

Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 9 Parkeerregeling.

30.5 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 30.1,worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in afdeling 22.2 artikel 22.35, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een beschrijving van de beoogde parkeeroplossing als de aanvraag niet voorziet in parkeren op eigen terrein.

30.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 30.3 en 30.4 wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Artikel 31 Mobiliteit - Laden en lossen

31.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema mobiliteit - regels over laden en lossen' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

31.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder ten gevolge van laden en lossen.

31.3 Beoordelingsregels

Indien de functie van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en/of een omgevingsvergunning voor een activiteit afwijken gebruik, zoals aangegeven in artikel 31.1, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen. Daarbij moet worden voldaan worden aan het bepaalde in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende.

31.4 Specifieke beoordelingsregels laden en lossen

In afwijking van de beoordelingsregels, zoals aangegeven in artikel 31.3, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend;

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

Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 9 Parkeerregeling.

31.5 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder ten gevolge van laden en lossen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 31.3 en 31.4, wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Artikel 32 Mobiliteit - Verkeersveiligheid

32.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema mobiliteit - verkeersveiligheid' gelden de regels uit dit artikel bij de gebruiksactiviteit eengezinshuizen, als bedoeld onder artikel 18.1 sub a, en de gebruiksactiviteit meergezinshuizen, als bedoeld onder artikel 19.1 sub a.

32.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de verkeersveiligheid.

32.3 Gebodsbepaling

a. Ten behoeve van de verkeersveiligheid geldt ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - thema mobiliteit - verkeersveiligheid’ een gebodsbepaling op het binnen 2 jaar na gereedkomen van de laatste woningen in uitvoering brengen en instandhouden van de herinrichting van de aansluiting IJsselcentraleweg-Commissarislaan zoals is opgenomen in de van dit hoofdstuk 22i deel uitmakende Bijlage 10 Herinrichting kruising.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a, door een gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

32.4 Maatwerkvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 32.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 32.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het beschermen van de verkeersveiligheid

Artikel 33 Milieu - Bodemkwaliteit

33.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - bodemkwaliteit' gelden de regels uit dit artikel bij:

a. Een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, uitsluitend voor zover het betreft de nieuwbouw van eengezinshuizen, als bedoeld onder artikel 18.1 sub a, en meergezinshuizen, als bedoeld onder artikel 19.1;
b. Een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, voor zover het gaat om uitsluitend de eerste uitvoering van:
1. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden;
2. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
3. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder 1;
4. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden;
5. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
6. het aanleggen van ondergrondse of transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;

ten behoeve van het woonrijp maken en voorzover het geen normaal onderhoud betreft.

33.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid van mens, dier en milieu en het tegengaan van bouwen en het uitvoeren van werken op verontreinigde grond.

33.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en/of het uitvoeren van werken, zoals aangegeven in artikel 33.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat:

a. De bodemkwaliteit voldoet aan de in bijlage b van de Regeling bodemkwaliteit genoemde waarde bij kwaliteitsklasse 'wonen'.
b. Voor Lood geldt in aanpassing op bijlage b Regeling bodemkwaliteit voor wonen een maximale waarde van 90 mg/kg.
c. In toevoeging op bijlage b van de Regeling bodemkwaliteit gelden voor Pfas de waarden van het Handelingskader voor hergebruik van Pfashoudende grond en baggerspecie versie december 2023.
d. Indien de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen': bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning maatregelen zijn beschreven die borgen dat risico’s voor de bodem worden wegnomen.
e. Indien sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde als bedoeld in bijlage b van de Regeling bodemkwaliteit: een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt uitgevoerd waarbij de bouwactiviteiten en/of het uitvoeren van werkzaamheden zoals aangegeven in artikel 33.1 alleen mogen aanvangen nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan.

33.4 Bodemfunctieklassekaart

a. In afwijking van de geldende bodemfunctieklassekaart geldt voor het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - bodemkwaliteit' dat de bodemfunctieklasse wordt gewijzigd in de

bodemfunctieklasse wonen, als bedoeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
b. Het bepaalde in artikel 33.4 geldt totdat de bodemfunctieklassekaart voor deze locatie is geactualiseerd.

33.5 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of uitvoeren van werkzaamheden zoals aangegeven in artikel 33.1, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. Een vooronderzoek/verkennend bodemonderzoek of verkennend bodemonderzoek asbest/nader bodemonderzoek/nader bodemonderzoek asbest, conform paragraaf 5.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving;
b. Als de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen;
c. De resultaten van een bodemonderzoek worden ook verstrekt in het bestandsformaat XML.

33.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het waarborgen van de gezondheid van mens, dier en milieu en het tegengaan van bouwen en het uitvoeren van werken op verontreinigde grond voorschriften worden verbonden.

33.7 Gebodsbepaling

Uiterlijk 6 maanden na inwerkingtreding van dit TAM omgevingsplan wordt door initiatiefnemer aan het bevoegd gezag een verkennend bodemonderzoek overgelegd als bedoeld in artikel 5.7b en 5.7c Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 34 Milieu - Omgevingsveiligheid

34.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - omgevingsveiligheid - vluchtroutes' gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

34.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het waarborgen van de omgevingsveiligheid.

34.3 Beoordelingsregels

a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit, zoals aangegeven in artikel 33.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat de bouwactiviteit voorziet in vluchtmogelijkheden van de spoorweg Zwolle - Deventer af gericht;
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a door een gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

34.4 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het waarborgen van de omgevingsveiligheid voorschriften worden verbonden.

Artikel 35 Milieu - geluid door activiteiten

35.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - geluid bij activiteiten' gelden de regels uit dit artikel bij een gebruiksactiviteit, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw.

35.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen of beperken van geluidhinder.

35.3 Gebruiksactiviteiten - specifieke functieregels

Op de gebruiksactiviteiten, anders dan het wonen, binnen de aanduiding 'overige zone - thema milieu - geluid bij activiteiten' die geluid veroorzaken op een geluidgevoelig gebouw is het bepaalde in paragraaf 22.3.4 onverkort van toepassing, met dien verstande dat de volgende specifieke functieregels gelden:

a. voor de gebruiksactiviteit terras zoals bedoeld in artikel 6.1 sub k geldt dat:
- een gebruik als zodanig uitsluitend is toegestaan tussen 08.00 en 23.00 uur, en
- geen muziek op het terras is toegestaan.

35.4 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder voorschriften worden verbonden.

35.5 Meet- en rekenbepalingen

Op het bepalen van het geluid zijn de in de Omgevingsregeling gestelde regels van toepassing.

Artikel 36 Milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening

36.1 Toepassingsbereik

In het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening' geldend de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

36.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen of beperken van geluidhinder.

36.3 Beoordelingsregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit, zoals aangegeven in artikel 36.1, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat:

a. iedere woning tenminste beschikt over één geluidluw geveldeel; en
b. de geluidbelasting op een geluidluw geveldeel ter plaatse van te openen geveldelen niet hoger is dan de (standaard)waarden als bedoeld in artikel 22.63 en tabel 22.3.1 van het omgevingsplan gemeente Zwolle.

36.4 Overschrijding van de (standaard)waarde

Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw, binnen het gebied met de aanduiding 'overige zone - thema milieu - geluid door activiteiten - nutsvoorziening', hoger is dan de in artikel 36.3 sub b bedoelde (standaard)waarde, kan het geluid aanvaardbaar zijn als:

a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de (standaard)waarde te voldoen;
b. de overschrijding van de (standaard)waarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
c. het geluid op het geluidgevoelige gebouw maximaal 45 dB bedraagt in de nachtperiode.

36.5 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 36.1, worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in afdeling 22.2, artikel 22.35, gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 36.3 dan wel, voor zover van toepassing, aan artikel 36.4.

36.6 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder voorschriften worden verbonden. De voorschriften kunnen zich in ieder geval ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen als bedoeld in artikel 36.3 dan wel, voor zover van toepassing, aan artikel 36.4 worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

36.7 Meet- en rekenbepalingen

Op het bepalen van het geluid zijn de in de Omgevingsregeling gestelde regels van toepassing.

36.8 Maatwerkvoorschriften

Op het bepalen van het geluid zijn de in de Omgevingsregeling gestelde regels van toepassing.

a. Een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld over artikel 36.
b. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 36.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder.

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Artikel 37 Overgangsrecht bouwen, werken en slopen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit TAM-omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 37.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, of uitgevoerd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, zijn toegestaan.
4. Het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, of uitgevoerd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken, zijn toegestaan.
5. Artikel 37.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en/of in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
6. Artikel 37.3 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, die uitgevoerd worden op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
7. Artikel 37.4 is niet van toepassing op geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerkenwerken, die uitgevoerd worden op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 38 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 38.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit TAM-omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld artikel 38.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Artikel 38.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met dit omgevingsplan voor de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i
Harculo

vastgesteld

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.TAMh22i-0004
Datum: 12 mei 2026

Inhoudsopgave

Bijlagen **5**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **6**
Bijlage 2 **Formulier meldingsplichtige gebruiksactiviteiten bijeenkomsten Harculo** **13**
Bijlage 3 **Vloerpeil** **18**
Bijlage 4 **Punten Natuurinclusief Bouwen** **20**
Bijlage 5 **Natuurinclusief Bouwen Zwolle** **22**
Bijlage 6 **Formulier puntensysteem** **110**
Bijlage 7 **Afscheiding uiterwaarden** **113**
Bijlage 8 **Cultuurhistorische waarden** **115**
Bijlage 9 **Parkeerregeling** **120**
Bijlage 10 **Herinrichting kruising** **140**

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²		X	**B**
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	M	X	**B**
0162		KI-stations		X	**B**
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²		X	**B**
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	M		**B**
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	M		**B**
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		X	
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	M		**B**
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	M		**B**
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	M		**B**
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren	M		**B**
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	M		**B**
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer	M		**B**
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		X	**C**
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2		X	**B**
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	M		**B**
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)		X	**A**
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	M		**B**
1814	A	Grafische afwerking	M		**A**
1814	B	Binderijen	M		**B**
1813		Grafische reproduktie en zetten	M		**B**
1814		Overige grafische aktiviteiten	M		**B**
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	M		**A**
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		X	**C**
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

231		Glasbewerkingsbedrijven		X	**B**
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	M		**B**
SBI-CODE		**OMSCHRIJVING**	**TOELAATBAAR IN BESTEMMING**	**NIET TOELAATBAAR**	**CATEGORIE**
	nummer				
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²		X	**B**
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		X	**B**
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2		X	**B**
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2		X	**B**
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	M		**B**
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	M		**B**
26, 28, 33	-				
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	M		**B**
26, 32, 33	-				
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	M		**B**
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	M		**A**
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	M		**B**
322		Muziekinstrumentenfabrieken	M		**B**
32991		Sociale werkvoorziening	M		**B**
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA		X	**B**
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A		X	**A**
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		X	**B**
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming		X	**B**
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW		X	**B**
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²		X	**B**
45, 47	-				

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		X	**B**
45204	B	Autobeklederijen		X	**A**
45205		Autowasserijen		X	**B**
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		X	**B**
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)		X	**A**
4634		Grth in dranken		X	**C**
4635		Grth in tabaksprodukten		X	**C**
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		X	**C**
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		X	**C**
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		X	**C**
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		X	**C**
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen		X	**C**
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2		X	**B**
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²		X	**B**
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen		X	**C**
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²		X	**B**
4676		Grth in overige intermediaire goederen		X	**C**
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid		X	**C**
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		X	**C**
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	H	X	**A**
471		Supermarkten, warenhuizen		X	**B**
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	H	X	**A**
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	H	X	**A**
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	H	X	**A**
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		X	**A**
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	M		**A**
55	-				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		X	**A**
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	M H		**A**
563	1	Café's, bars		X	**A**
563	2	Discotheken, muziekcafé's		X	**B**
5629		Kantines		X	**A**
562		Cateringbedrijven	M		**B**
49	-				

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven		X	**B**
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		X	**C**
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		X	**B**
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		X	**A**
52	-				
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		X	**C**
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		X	**A**
791		Reisorganisaties		X	**A**
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)		X	**A**
SBI-CODE		**OMSCHRIJVING**	**TOELAATBAAR IN BESTEMMING**	**NIET TOELAATBAAR**	**CATEGORIE**
	nummer				
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koeriersdiensten		X	**C**
61	A	Telecommunicatiebedrijven		X	**A**
61	B0	zendinstallaties:			
61	B2	- FM en TV		X	**B**
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen		X	**B**
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed		X	**A**
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven		X	**B**
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		X	**C**
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		X	**C**
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		X	**C**
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	M		**A**
58, 63	B	Datacentra		X	**B**
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		X	**A**
74	-				
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren		X	**A**
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		X	**C**
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	M		**A**
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	H	X	**A**
8425		Brandweerkazernes		X	**C**
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	H	X	**B**
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	H	X	**B**
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	H		**A**
8691, 8692		Consultatiebureaus	M		**A**
871	1	Verpleeghuizen		X	**B**
8891	2	Kinderopvang		X	**B**
37, 38, 39	-				
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
3700	B	rioolgemalen		X	**B**
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		X	**A**
9491		Kerkgebouwen e.d.		X	**B**
94991	A	Buurt- en clubhuizen	M H		**B**
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		X	**C**
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		X	**C**
8552		Muziek- en balletscholen	M		**B**
85521		Dansscholen	M		**B**
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	H		**A**
931	0	Zwembaden: overdekt		X	**C**
931	A	Sporthallen		X	**B**
931	B	Bowlingcentra	M		**B**
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen	M		**A**
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	M		**B**
9200		Casino's		X	**C**
92009		Amusementshallen	M		**B**
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			

M = toegestaan in magazijn
H = toegestaan in hijshal
X = niet toegestaan

96013	A	Wasverzendinrichtingen	M		**B**
96013	B	Wasserettes, wassalons	M		**A**
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	M		**A**
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	M		**A**
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	M		**B**
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	M		**A**

Bijlage 2 Formulier meldingsplichtige gebruiksactiviteiten bijeenkomsten Harculo

BIJLAGE 2

Formulier meldingsplichtige gebruiksactiviteiten bijeenkomsten Harculo (artikel 6)

FORMULIER QUICK SCAN BIJEENKOMST 175-250 PERSONEN IN GEBOUWEN BINNEN DE UITSPANNING HARCULO

Naam bijeenkomst: [Invullen]

Datum bijeenkomst: **[Invullen]**
Datum invulling meldingsformulier: **[Invullen]**
Opgesteld door: **[Invullen naam en organisatie]**

Algemene aandachtspunten

- *Dit formulier moet alleen worden ingevuld als er een bijeenkomst in de Uitspanning is gepland met meer dan 175 en minder dan 251 bezoekers*
- *Het omgevingsplan Nieuw Harculo laat maximaal één bijeenkomst per dagdeel toe*
- *Er kan sprake zijn van bezoekers met verschillende kenmerken. Het kan zowel gaan om publiek, deelnemers als toeschouwers en in sommige gevallen kan ook de aan- of afvoer van goederen een substantiële verkeersstroom opleveren.*

Type bijeenkomst

De bijeenkomst kan getypeerd worden als: **[invullen omschrijving type bijeenkomst]**

a. Aankomst- en vertrektijden

De bijeenkomst heeft de volgende kenmerken met betrekking tot de aankomst- en vertrektijden:

- Aankomsttijd: **[invullen tussen welke tijdstippen de aankomst van bezoekers/deelnemers verwacht kan worden]**
- Piek in de aankomsttijd: **[invullen op welk tijdstip een piek in de aankomst van bezoekers/deelnemers verwacht kan worden]**
- Aantallen in piek aankomsttijd: **[invullen aantallen bezoekers/deelnemers dat in de piektijd zal aankomen]**
- Vertrektijd: **[invullen tussen welke tijdstippen het vertrek van bezoekers/deelnemers verwacht kan worden]**
- Piek in vertrektijd: **[invullen op welk tijdstip een piek in vertrek van bezoekers/deelnemers verwacht kan worden]**
- Aantallen in piek vertrektijd: **[invullen aantallen bezoekers/deelnemers dat in de piektijd zal vertrekken]**

b. Vervoerswijzen

De bezoekers en deelnemers komen bij de bijeenkomst met de volgende vervoerswijzen:

Per auto (bestuurder en inzittenden):

- Inschatting aantal bezoekers/deelnemers dat met de auto komt: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat met auto komt]**
- Inschatting gemiddeld aantal inzittenden per auto: **[invoegen geschatte aantal inzittenden per auto]**
- Inschatting aantal auto's **[invoegen aantal auto's]**

Kiss en Ride (afzetten en weer ophalen per auto):

- Inschatting aantal bezoekers/deelnemers dat wordt afgezet en opgehaald: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat wordt afgezet en opgehaald]**
- Inschatting gemiddeld aantal inzittenden per auto: **[invoegen geschatte aantal inzittenden per auto]**
- Inschatting aantal auto's **[invoegen te berekenen aantal auto's]**

Aandachtspunten:

- *Het gaat vaak om ouders die kinderen wegbrengen of diensten van vrienden of familie in situaties dat er geen eigen auto is.*
- *Kiss en Ride vergt een speciale voorziening zoals inzet verkeersregelaars waarbij er op gelet moet worden dat de auto's niet te lang blijven staan. Deze moet beschreven worden.*
- *Bij de start van de bijeenkomst worden de bezoekers of deelnemers afgezet nabij de bijeenkomst waarna de chauffeur meteen weer terug naar huis rijdt of in de nabijheid een parkeerplek zoekt maar buiten de locatie Nieuw Harculo en niet op de openbare weg.*
- *Aan het eind van de bijeenkomst worden de bezoekers/deelnemers weer opgehaald. Vaak moeten de chauffeurs enige tijd wachten voor hun passagiers kunnen instappen. Dit vergt extra opstelruimte en begeleiding*

Taxi:

- Inschatting aantal bezoekers/deelnemers dat met een taxi wordt gebracht en weer wordt opgehaald: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat met taxi wordt afgezet en opgehaald]**
- Inschatting gemiddeld aantal inzittenden per taxi: **[invoegen geschatte aantal inzittenden per taxi]**
- Inschatting aantal taxi's: **[invoegen aantal taxi's]**

Aandachtspunten:

- *Het gaat om bezoekers/deelnemers die worden afgezet bij de bijeenkomst waarna de chauffeur weer weggaat. Aan het eind van de bijeenkomst worden de bezoekers/deelnemers weer opgehaald. Daarbij kan sprake zijn van een vooraf afgesproken klant of kan een taxi vrij wachten tot een klant zich meldt.*
- *Ter plekke zal ruimte moeten zijn om deze taxi's te verwerken, er moet voldoende opstelruimte zijn.*
- *Naast reguliere taxi's kan de bijeenkomst ook te maken krijgen met speciale taxidiensten (bijvoorbeeld Uber). Deze taxi's bedienen doorgaans een specifieke klant op een afgesproken tijdstip.*

Openbaar vervoer:

- Inschatting aantal bezoekers dat met het openbaar vervoer (bus) zal komen: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat met het openbaar vervoer zal komen]**

Aandachtspunten:

- *Bij bijeenkomsten die veel jongeren of studenten met een OV Studentenkaart trekken wordt meer dan normaal met het openbaar vervoer gereisd.*
- *Aandacht bij openbaar vervoer vergt het overbruggen van de afstand tussen station of halte en de locatie van de bijeenkomst. Dat kan een looproute zijn maar soms zijn pendelbussen nodig.*

Touringcars en klein busvervoer:

- Inschatting aantal bezoekers dat met touringcars of klein busvervoer zal komen: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat met touringcars of klein busvervoer zal komen]**
- Inschatting gemiddeld aantal inzittenden per bus: **[invoegen geschatte aantal inzittenden per bus]**
- Inschatting aantal touringcars en busjes **[invoegen te berekenen aantal touringcars en busjes]**

Aandachtspunten:

- *Touringcars verminderen het gebruik van de eigen auto maar vergen wel speciale parkeerplaatsen in de buurt tijdens de bijeenkomst. Dit vraagt speciale aandacht in de organisatie.*

Fiets (ook scooters):

- Inschatting aantal bezoekers dat met de fiets zal komen: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat met de fiets zal komen]**

Aandachtspunten:

- *Vooral lokale bijeenkomsten kunnen veel bezoekers trekken die per fiets komen.*
- *Speciale aandacht vergt het goed organiseren van het stallen van fietsen*

Lopen:

- Inschatting aantal bezoekers dat lopend zal komen: **[invoegen geschatte aantal bezoekers dat lopend zal komen]**

Anders, namelijk [invoegen andere verplaatsingswijze]:

- Inschatting aantal bezoekers dat op een andere wijze zal komen: **[invoegen aantal geschatte bezoekers dat op deze wijze zal komen]**

Bijlage 3 Vloerpeil

BIJLAGE 3 - Vloerpeil (artikel 20)



Overzicht nieuwe situatie totaal
Schaal 1:750

Legenda

Bestaande situatie

- Bestaande situatie
- Bestaande bebouwing (handhaven)
- Bestaande boom

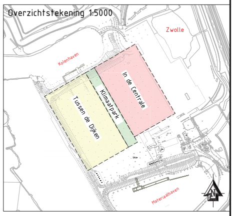
Nieuwe situatie algemeen

- Werkgrens
- Materiaalgrens
- VVE gronden
- Nieuwe perceelsgrens (uitgeefbaarterrein)
- VP +3.10 — Nieuwe bebouwing, inclusief vloerpeilhoogtes in meters t.o.v. N.A.P.
- Opsluitband 100x200mm
- Opsluitband 200x250mm
- Geleideband 50/200x250mm
- Inritband 500x160x1000mm
- Industrie /stelconplaten, 1000x2000x160mm, grijs
- Parkeervakken: grasbetontegels, afmeting 600x400x120mm
- Duiker, PP Ø250mm
- SBS1 — Aanbrengen straatbaksteen, keiformaat, kleur n.t.b. in keperverband
- SBS2 — Aanbrengen straatbaksteen, keiformaat, kleur n.t.b. in elleboogverband
- SBS3 — Aanbrengen straatbaksteen, keiformaat, kleur n.t.b. in halfsteensverband
- SBS4 — Aanbrengen straatbaksteen, keiformaat, kleur n.t.b. in lintverband (hergebruik)
- SBS5 — Aanbrengen straatbaksteen, keiformaat, kleur n.t.b. in blokverband (hergebruik)
- BT15 — Aanbrengen betontegel 300x150x60mm, kleur n.t.b. in halfsteensverband
- BTB — Aanbrengen betontegel 300x150x60mm, kleur n.t.b. in blokverband
- BET1 — Aanbrengen beton "wandelpad", dikte n.t.b.
- BET2 — Aanbrengen beton "fietsstraat", dikte n.t.b.
- SG — Aanbrengen Schots-graniet, dik 150mm op fundering van menggranulaat 4/31,5, dik 200mm
- GP — Gemaaid pad
- Aanbrengen lichtmast (door derden)
- Verplaatsen bestaande lichtmast (door derden)
- Aanbrengen houten picknicktafel, type n.t.b.
- SG1 — Speel- en sportplek groot (doelgroep 0-12 jaar)
- SKx — Speelplek klein (doelgroep 0-6 jaar)
- Aanbrengen Robinia zit- en stappaal NR0209

Nieuwe situatie algemeen (vervolg)

- +2.90 — Nieuwe hoogte
- Inspectieput IT
- Inspectieput VWA
- Rioolgemaal met persleiding Ø80mm
- Aanbrengen straatkolk, type STR-9736
- Aanbrengen geleidebandkolk, type TRK-2020
- Ondergrondse container
- PaP — Boom, soort zie beplantingstekening
- Mg — Heester, soort zie beplantingstekening
- Aanbrengen deltagoot
- 01 — Aanbrengen verloopband trottoirband 180/200x250mm naar opsluitband 200x250mm
- 02 — Aanbrengen verloopband trottoirband 180/200x250mm naar geleideband 50/200mm
- 03 — Aanbrengen verloopband maaiveld naar geleideband 50/200mm
- 04 — Aanbrengen verloopband geleideband 50/200mm naar opsluitband 200x250mm

Overzichtstekening 1:5000



Maten in meters, materiaalmaten en diameters in milimeters, tenzij anders vermeld.
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld.
Uitleggers riolering zijn indicatief weergeven.

Versie	Datum	Omschrijving	Ontwerper
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
1.0	25 juli 2025	EERSTE UITGAVE	B. Kramer

OPDRACHTGEVER
Reales Projecten 4 B.V.

PROJECT
Bouw- en Woonrijp maken
Nieuw Harculo

OMSCHRIJVING
Uitvoeringstekening
OVERZICHT
WRM MET RIOOL EN NUTS

PROJECTNUMMER
O4084A1

TEKENINGNUMMER
T1-00

SCHAAL
1:750

FORMAAT
A0

CONTROLE
R. Wichers Schreur

PROJECTLEIDER
J. Hulsing

PLANN.ING adviseurs en ingenieurs

O4084A1-WRM MET RIOOL.dwg

Bijlage 4 Punten Natuurinclusief Bouwen

BIJLAGE 4

Punten natuurinclusief bouwen (bij artikel 24)

Ontwikkeling | Bouwsom	**Punten**
Kleinschalige ontwikkelingen en particulieren | < € 200.000	25
Kleinschalige ontwikkeling | € 200.000 - € 500.000	45
Middelgrote ontwikkeling | € 500.000 - € 2.000.000	70
Grootschalige ontwikkeling | € 2.000.000 - € 5.000.000	125
Zeer grootschalig ontwikkeling | > 5.000.000	150

Bijlage 5 Natuurinclusief Bouwen Zwolle

Natuur inclusief bouwen Zwolle



Econsultancy

Inhoud

Natuurinclusief bouwen	3
Uitleg puntensysteem	5
Thema’s	7
Bebouwing	8
Tuinen en erven	31
Natte omgeving	52
Groene buitenruimte	63
Verharding	81

Natuurinclusief bouwen

Een aantrekkelijke leefomgeving

Voor ruimtelijke projecten is er door de gemeente beleid ontwikkeld dat tot doel heeft het natuurinclusief bouwen en ontwerpen te verplichten. Dit werkt aan de hand van een puntensysteem. Bij een ruimtelijk project waarvoor een wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan nodig is, moet men aantonen dat er voldoende natuurinclusieve maatregelen worden genomen. Initiatiefnemers kunnen uit deze catalogus maatregelen kiezen die het beste bij een planvoornemen passen. Het bepalen van het natuurinclusieve ontwerp en van de maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, gebeurt in afstemming met en na goedkeuring van verschillende ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

De maatregelen zijn weergegeven volgens een aantal thema's. Aan elke maatregel zijn punten toegekend. De aanwezige en toe te voegen natuurwaarden worden in het omgevings- of bestemmingsplan opgenomen via specifieke bestemmingen, bepalingen en voorwaardelijke verplichtingen, zo zorgen we ervoor dat ze zijn geborgd. Indien voor een plan of project een anterieure overeenkomst wordt gesloten, worden hierin de natuurinclusieve maatregelen vastgelegd.

Kleinschalige ontwikkelingen en particulieren | < € 200.000	**| 25 punten**
Kleinschalige ontwikkeling | € 200.000 - € 500.000	**| 45 punten**
Middelgrote ontwikkeling | € 500.000 - € 2.000.000	**| 70 punten**
Grootschalige ontwikkeling | € 2.000.000 - € 5.000.000	**| 125 punten**
Zeer grootschalig ontwikkeling | > 5.000.000	**| maatwerk**



Natuurinclusief bouwen

Een aantrekkelijke leefomgeving

Natuurinclusief ontwerpen voor meer flora en fauna in de buitenruimte werkt het beste als je de 5 V's probeert te combineren in het ontwerp: voedsel, veiligheid, verblijfplaats, variatie en verbinding. De maatregelen voor natuurinclusief ontwerp zijn ingedeeld in 5 thema's:

Bebouwing
Tuinen en erven
Natte omgeving
Groene buitenruimte
Verharding

Dubbele punten voor toepassing op de juiste plaats
Door de juiste maatregel op de juiste plaatst toe te passen, kan het aantal te behalen punten verdubbeld (of verdriedubbeld) worden. De natuurwaardenkaart van gemeente Zwolle geeft meer informatie over de bestaande natuurwaarden binnen deelgebieden van de gemeente en bij welke maatregelen dat deelgebied het meest gebaat is. Per deelgebied staat op de factsheet een tabel met de vermenigvuldigingsfactor. Ook kan een bonus verdiend worden met het inschakelen van een ecologisch deskundige. Tot slot wordt voor het behoud van natuurwaarden evenveel punten toegekend als wanneer desbetreffende maatregelen zouden worden gerealiseerd.

Bijhouden puntentabel
De administratie van de gekozen maatregelen gaat middels het Excel-document 'puntentabel natuurinclusief ontwerp van gemeente Zwolle'. Hierin staan de in deze catalogus beschreven puntentellingen en kan in de kolom 'Gekozen maatregel' het aantal van de gekozen maatregel worden getypt. Er volgt automatisch een berekening met het aantal verdiende punten.



Uitleg puntensysteem

Natuur Inclusief Bouwen

Om te bepalen of voor het ontwerp voldoende punten zijn behaald kan een rekentabel ingevuld worden. In de tabel is in groen aangegeven waar gegevens kunnen worden ingevuld. De berekeningen worden automatisch doorgevoerd.

Stap 1

Gegevens invullen:

Algemene gegevens		
Titel project:		Nieuwbouw Het Voorbeeld
Bedrijf:		Het Voorbeeld bv
Naam:	Dhr./Mevr.	J. Janssen
Contactpersoon project:		bijvoorbeeld ontwerpbureau
Contactgegevens:		voorbeeld@voorbeeld.nl
Investeringssom	€	€ 250.000,00

Adres van locatie initiatief:		Voorbeeldgebied
Valt binnen dit deelgebied van natuurwaardenkaart:		4
Ecoloog betrokken bij natuurinclusief ontwerp:	Ja/nee	ja
Naam/bedrijf ecoloog		Ecovoorbeeld
Contactgegevens ecoloog		Ecovoorbeeld@ecovoorbeeld.nl

Stap 2

Per thema (b.v. bebouwing, tuinen & erven) de gekozen maatregelen invullen in de groene kolom.
Hier vul je aantallen, vierkante meters en overige variabelen in. Vervolgens wordt automatisch berekend hoeveel punten dit oplevert. Het aantal punten is afhankelijk van het deelgebied van de natuurwaardenkaart dat bij stap 1 is ingevuld. Let op: sommige maatregelen zijn gebonden aan een maximum aantal punten. Meer van dezelfde maatregel levert in dat geval niet evenredig meer punten op.

Uitleg puntensysteem

Natuur Inclusief Bouwen

Voorbeeld bij stap 2: de gekozen maatregelen zijn ingevuld voor thema ‘Bebouwing’.

Bebouwing		Vereisten			Uitvoering	
Maatregel	Ten gunste van	Minimaal	Maximaal		Gekozen maatregelen aantal eenheden om te realiseren of om te behouden	
		Aantal	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
Sedumdak	Insecten, vogels, wateropvang en tegengaan hittestress	15	N.v.t.	m^2		m^2
Biodiversiteitsdak	Insecten, vogels, wateropvang en tegengaan hittestress	50	N.v.t.	m^2		m^2
Schelpeneiland op plat dak (1 gebouw)	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	4	m^2		m^2
Schelpeneiland op plat dak (2 gebouwen)	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	4 (per gebouw)	m^2		m^2
Grinddak	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	N.v.t.	m^2		m^2
Nestkasten voor huismus	Huismus	3	5	kunstnesten	10	kunstnesten
Nestkasten of inmetselstenen voor gierzwaluw	Gierzwaluw	3	5	kunstnesten	40	kunstnesten
Inbouwvoorziening laatvlieger	Laatvlieger en andere gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	inbouwkasten		inbouwkasten
Spouwmuur toegankelijk maken voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	spouwmuren	4	spouwmuren
Tussenspouw toegankelijk maken	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	spouwmuren		spouwmuren
Gevelbetimmering voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	gevelbetimmeringen	2	gevelbetimmeringen
Kerkuilenkast	Kerkuil	1	1	kasten		kasten
Kunstnesten boerenzwaluw	Boerenzwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten
Kunstnesten huiszwaluw	Huiszwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten
Nestkast torenvalk	Torenvalk	1	1	kast		kast
Nestkast zwarte roodstaart	Zwarte roodstaart	1	2	kasten		kasten
Steenuilenkast	Steenuil	1	2	kasten		kasten
Groene gevel	Insecten, vogels en tegengaan hittestress	10	N.v.t.	m^2	40	m^2
Insectensteen	Metselbijen en andere insecten	1	N.v.t.	stenen		stenen
Vleermuiswriendelijke zolder	Gebouwbewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis	4	N.v.t.	m^3		m^3
Diervriendelijke verlichting (A) - vervangen	Vogels en vleermuizen	10	N.v.t.	lichtpunten		lichtpunten
Diervriendelijke verlichting (B) - verwijderen alle verlichting	Vogels en vleermuizen	Alle	N.v.t.	lichtpunten		lichtpunten
Muren voor muurplanten	Bijzondere stadsflora	5	N.v.t.	m^2	10	m^2

Stap 3

Raadpleeg de kolom met totaal aantal punten of is voldaan aan het puntensysteem. Om een beter overzicht te krijgen van de ingevulde maatregelen kunnen met de knop “samenvatting weergeven” alle lege regels worden verborgen.

Samenvatting puntentelling	
Benodigd aantal punten	
Aantal punten behaald	#N/B
Ecologenbonus	0
Aan plaatsingseisen voldaan	
Totaal aantal punten	#N/B

Samenvatting weergeven

Uitklappen

Thema’s

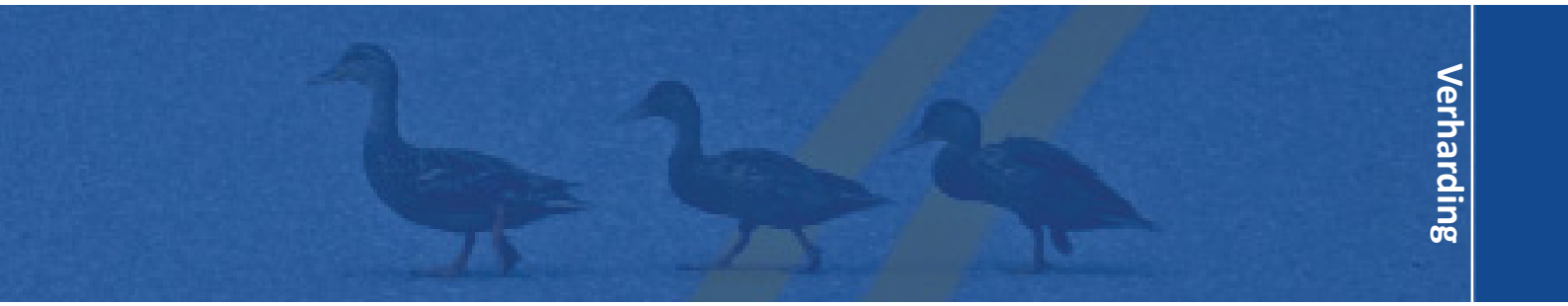
Natuur Inclusief Bouwen











Zwolle

Econsultancy
Part of Sweco

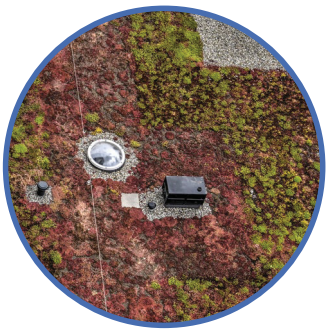
Bebouwing

Overzicht maatregelen

Maatregel	Ten gunste van	Puntentelling
Sedumdak	Insecten, wateropvang en bestrijding van hittestress	3
Biodiversiteitsdak	Insecten, vogels, wateropvang en bestrijding van hittestress	5
Bruin dak	Insecten, vogels, wateropvang en bestrijding van hittestress	5
Schelpeneiland op plat dak	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2
Grinddak	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2
Nestkasten voor huismus	Huismus	3
Nestkasten of inmetselstenen gierzwaluw	Gierzwaluw	3
Inbouwvoorziening laatvlieger	Laatvlieger en andere gebouwbewonende vleermuizen	3
Spouwmuur toegankelijk voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	4
Tussenspouw toegankelijk maken	Gebouwbewonende vleermuizen	5
Gevelbetimmering voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	5
Kleine vleermuiskasten voor inbouw	Gebouwbewonende vleermuizen	1
Kerkuilenkast	Kerkuil	2
Kunstnesten boerenzwaluw	Boerenzwaluw	3
Kunstnesten huiszwaluw	Huiszwaluw	3
Nestkast torenvalk	Torenvalk	2
Nestkast zwarte roodstaart	Roodstaart	1
Steenuilenkast	Steenuil	1
Groene gevel	Insecten en een stabieler stadsklimaat	3
Insectensteen	Metselbijen	1
Vleermuisvriendelijke zolder	Gebouwbewonende vleermuizen	8
Diervriendelijke verlichting	Nachtdieren	4
Muren voor muurplanten	Bijzondere stadsflora	2



Sedumdak



Aanleg van een groen dak om leefgebied voor insecten te creëren en bij te dragen aan klimaatadaptie in stedelijk gebied.

Ten gunste van: Insecten, wateropvang en bestrijding van hittestress.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 15 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 15 m².

Plaatsingseisen: Er dienen verschillende soorten sedum te worden aangebracht om een diversiteit in bloeitijd te creëren.

Het draagvermogen van de dakconstructie dient minimaal 100 kg/m² te bedragen. Indien dit niet het geval is kan gekozen worden voor een lichtgewicht sedumdak.
Sedum kan lang zonder water, maar heeft wel voedingsstoffen nodig om te blijven leven. Daarom is een voedingsrijke bodem nodig, waar het sedum goed op kan teren.

Puntentelling

3

Per 15 m²: 3 punten. Maximaal 21 punten.

Toelichting

Hoe groter de diversiteit aan inheemse soorten die wordt aangeplant, hoe meer insecten gebruik kunnen maken van het dak. Om nog meer insecten te lokken wordt aangeraden naast sedum ook inheemse insectenaantrekkende kruidenplanten worden aangeplant, zoals gewoon duizendblad, bieslook, marjolein, zeepkruid en tijm. Het is raadzaam om één keer per jaar onderhoud aan het sedumdak te laten uitvoeren.



Biodiversiteitsdak



Aanleg van een groen dak om leefgebied voor insecten en vogels te creëren en om bij te dragen aan klimaatadaptatie in stedelijk gebied.

Ten gunste van: Insecten, vogels, wateropvang en bestrijding van hittestress.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 50 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 50 m².

Plaatsingseisen: Er dienen minimaal 25 verschillende soorten inheemse planten te worden aangebracht. Bij voldoende draagkracht ook inheemse heesters of bomen.

De dikte van de substraatlaag aanpassen op de draagkracht van het dak.

Puntentelling

5

Per 50 m²: 5 punten. Maximaal 70 punten.

Toelichting

Door het toevoegen van enkele boomstammen, een waterpoel of wat grove keien trekt het dak nog meer insecten en vogels aan.



Bruin dak



Hergebruik van ter plaatse afgegraven grond en licht puin op het dak.

Ten gunste van: Insecten, vogels, wateropvang en tegengaan hittestress

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 50 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: n.v.t.

Plaatsingseisen: Op het dak wordt ter plaatse afgegraven grond gebruikt. De grond moet tijdelijk worden opgeslagen tot het dak gereed is. Minmaal benodigde draagkracht van 180 kg per vierkante meter. Ondergrond: substraat van ruw gruis en steenslag, afgewisseld met grote stukken hout.
Op de aangebrachte grond ontwikkelt zich vanzelf de oorspronkelijke flora doordat zaden in de grond mee verhuizen naar het dak. Het vervolg is dat insecten, vlinders en vogels hun leefgebied weer terugvinden op het dak. Vogels als de kneu, putters en wittekwikstaart weten op een bruin natuurdak hun voedsel te vinden.

Puntentelling

5

Per 50 m²: 5 punten. Maximaal 85 punten.

Toelichting

Een bruin dak heeft extra toegevoegde waarde doordat dit dak bijdraagt aan de bestaande natuurlijke omgeving. Door het plaatsen van losse elementen wordt de biodiversiteit nog verder verhoogt.

Bruin natuurdak bron: penresearch.amsterdam



Schelpeneiland op plat dak



Schelpeneiland (een bak met schelpengruis) op een plat dak plaatsen als broedlocatie voor scholekster en kleine plevier.

Ten gunste van: Scholekster en kleine plevier.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 schelpenbakken per gebouw.

Plaatsingseisen: Alleen op daken van bebouwing van minimaal 4 meter hoogte.
Het dak waar de schelpenbak op geplaatst wordt dient minimaal 150 m² te zijn. De dikte van de laag moet voldoende zijn om een kuiltje te kunnen maken voor de eieren.
Regenwaterafvoeren voorzien van gaas zodat kuikens niet in de afvoerpijpen terecht kunnen komen.

Op gebouwen van maximaal 16 meter hoogte.

Puntentelling

2

Per schelpeneiland: 2 punten. Maximaal 4 punten per gebouw.

Toelichting

De bak kan gerealiseerd worden door een frame te maken van hout, kunststof of beton, waarin schelpengruis wordt gedaan. Deze maatregel kan gecombineerd worden met een grinddak.



Grinddak



Grinddak met afdekken regenpijpen, als broedlocatie voor kleine plevier en scholekster.

Ten gunste van: Kleine plevier en scholekster.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Het gehele dak dient veilig te zijn. Per dak minimaal twee schuilgelegenheden aanbrengen. Regenwaterafvoeren voorzien van gaas zodat jonge scholeksters niet in de regenpijpen terecht kunnen komen.

Op gebouwen van maximaal 16 meter hoogte.

Puntentelling

2

Per 2 m²: 2 punten. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Er dienen schuilgelegenheden aangebracht te worden tegen hitte en predatie. Dit kan door het plaatsen van enkele pallets of kleine rioolbuizen op het dak.



Nestkasten voor huismus



Aanbrengen nestkasten voor huismussen om nestmogelijkheden voor deze soort te creëren.

Ten gunste van: Huismus

Eisen en randvoorwaarden

Gebied:	Buiten- en stedelijk gebied.
Oppervlakte:	N.v.t.
Min. benodigd/ max. toegestaan:	Minimaal 3 en maximaal 5 per gebouw.
Plaatsingseisen:	Op minimaal 3 meter hoogte en aan de noord- of oostgevel, of in de schaduw van een dakoverstek/dakgoot. De nestkast moet aan bepaalde afmetingen voldoen: een bodemmaat van tenminste 12,5 x 12,5 cm en een hoogte van tenminste 17 cm (nestbodem is een paar cm dik) en een invliegopening met een diameter van 3,4 cm. Huismussen broeden in kolonies en daarom meerdere nestkasten bij elkaar in de buurt te plaatsen. De openingen van de nestkasten moeten minimaal 50 cm uit elkaar liggen. De nestkast dient daarnaast onbereikbaar te zijn voor predatoren. Een nestkast moet houtbeton of vezelbeton zijn in verband met duurzaamheid.

Puntentelling

3

Per nestkast: 1 punt (minimaal 3 vereist). Maximaal 5 punten per gebouw.
Inbouw-nestkast: 2 punten.

Toelichting

Het is van belang dat binnen een straal van 50 meter van de nestkast groenblijvende bomen of heesters aanwezig zijn.

Mussenkast houtbeton, Vivara.



Gierzwaluwkast, inbouw en geschikt voor huismussen, Unitura.



Nestkasten of inmetselstenen gierzwaluw



Aanbrengen nestkasten voor gierzwaluwen om nestmogelijkheden voor deze soort te creëren.

Ten gunste van: Gierzwaluwen

Eisen en randvoorwaarden

Gebied:	Buiten- en stedelijk gebied.
Oppervlakte:	N.v.t.
Min. benodigd/ max. toegestaan:	Minimaal 3 en maximaal 5 per gebouw.
Plaatsingseisen:	Op minimaal 3 m hoogte en aan de noord- of oostgevel, of in de schaduw van een dakoverstek/dakgoot. De nestkast of inmetselsteen moet voldoende uitvliegruimte hebben: minimaal 1 m breed en 3 m diep, zonder kans op verkeersslachtoffers. Dus geen platte daken, brede goten, balustraden, borstweringen, bomen, vlaggenmasten en dergelijke die het aan en uitvliegen bemoeilijken. De nestkast of inmetselsteen moet aan bepaalde afmetingen voldoen: minimale bodemoppervlakte 15 x 25 cm en een minimum hoogte van 13 cm, een invliegopening van maximaal 2 cm boven de bodem (van binnen gemeten), invliegopening van 7 cm breed en maximaal 3,5 cm hoog, de invliegopening asymmetrisch aangebracht, zodat er een donkere hoek in de nestgelegenheid ontstaat. Onderlinge afstand: 50 cm.

Puntentelling

3

Per nestkast houtbeton of vezelbeton: 1 punt, minimaal 3 kasten vereist. Maximaal 5 punten per gebouw.
Per inbouwkast: 2 punten, minimaal 3 kasten. Maximaal 10 punten per gebouw.

Toelichting

Gierzwaluwen broeden in kolonies en daarom is een voorwaarde om meerdere nestkasten/inmetselstenen bij elkaar in de buurt te plaatsen. De nestkast/inmetselsteen dient onbereikbaar te zijn voor predatoren.

Inbouwsteen Gierzwaluw, Vivara Pro



Inbouwvoorziening laatvlieger



Inbouwkast voor laatvliegers (een vleermuissoort) aanbrengen in het dakoverstek van bebouwing.

Ten gunste van: Laatvlieger en andere gebouwbewonende vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied, aan de randen van de bebouwde kom.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Hoogte van de onderzijde inbouwkast op minimaal 4 meter.

Alleen mogelijk bij kopgevels van woningen met een zadeldak en dakpannen. Kan zowel bij nieuwbouw als renovatie en reparatie. Geen verlichting richting de openingen.
De orientatie van het gebouw bepaalt waar de voorziening komt. Indien mogelijk variatie aanbrengen in orientatie.

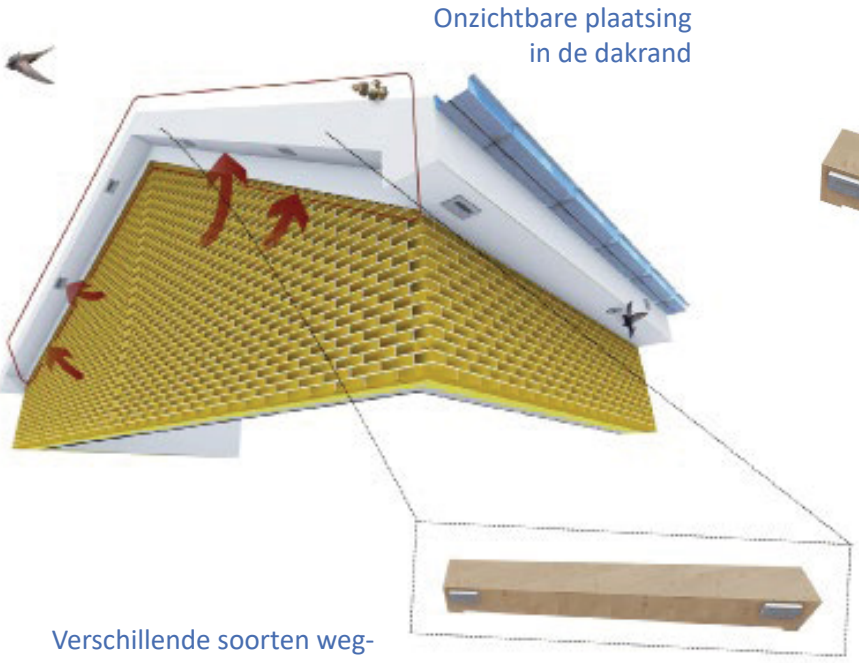
Puntentelling

3

Per inbouwkast: 3 punten. Maximaal 9 punten.

Toelichting

Vleermuizen houden niet van licht, dus vermijd verlichting in de buurt van de inbouwkast.



Onzichtbare plaatsing in de dakrand

Verschillende soorten wegkruipplekken en microklimaten



Inbouwkast voor laatvlieger

Spouwmuur toegankelijk voor vleermuizen



Delen van de spouwmuur toegankelijk houden voor gebouwbewonende vleermuizen door een open stootvoeg of entreesteen aan te brengen en ruimte vrij te houden in de spouwmuur.

Ten gunste van: Gebouwbewonende vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimale grootte van de spouwmuur 50 x 80 cm.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Op minimaal 3 m hoogte. De ruimte tussen buitenmuur en isolatiemateriaal moet meer dan 2 cm zijn en de invliegopeningen moeten 1,5 tot 2 cm breed zijn.
Bij gebruik van isolatieplaten in de spouw is het relevant deze platen op te ruwen of stevig duurzaam kunststof gaas met een maaswijdte van 3 tot 10 mm te bevestigen. Als glaswol (en dergelijke) als isolatie wordt gebruikt, is het nodig dunne ruwe platen tegen het isolatiemateriaal aan te brengen, bijvoorbeeld houtwolcement.
De orientatie van het gebouw bepaalt waar de voorziening komt. Variatie is hierbij van belang.

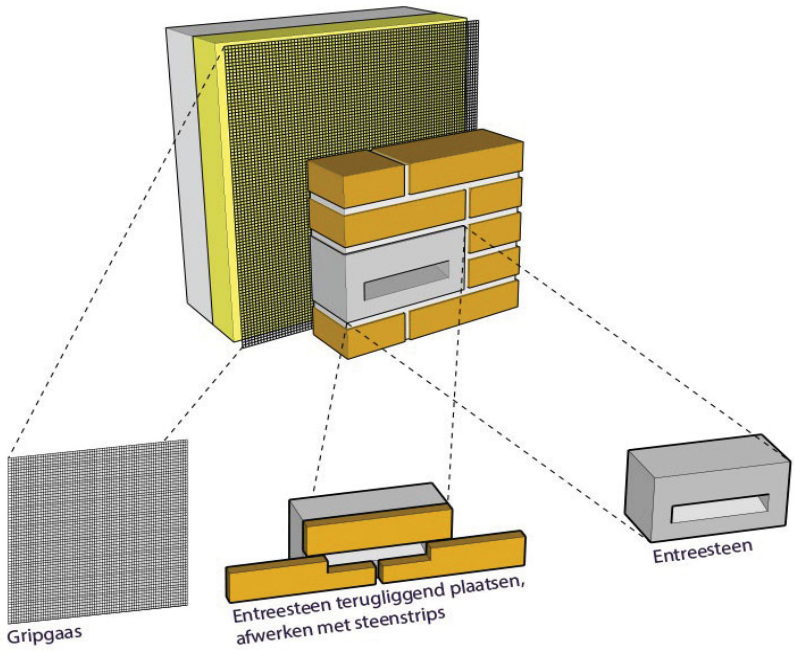
Puntentelling

4

Per toegankelijke spouwmuur: 4 punten. Maximaal 8 punten.

Toelichting

Bij voorkeur worden de verblijfplaatsen op de hoek van het gebouw gepositioneerd, zodat de vleermuis zich binnendoor van de ene naar de andere gevelzijde kan verplaatsen afhankelijk van de klimaatomstandigheden.



Bron: faunaprojecten.nl

Tussenspouw toegankelijk maken



Tussenspouw (ruimte tussen twee nieuwbouwwoningen) toegankelijk maken voor vleermuizen.

Ten gunste van: Gebouwbewonende vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

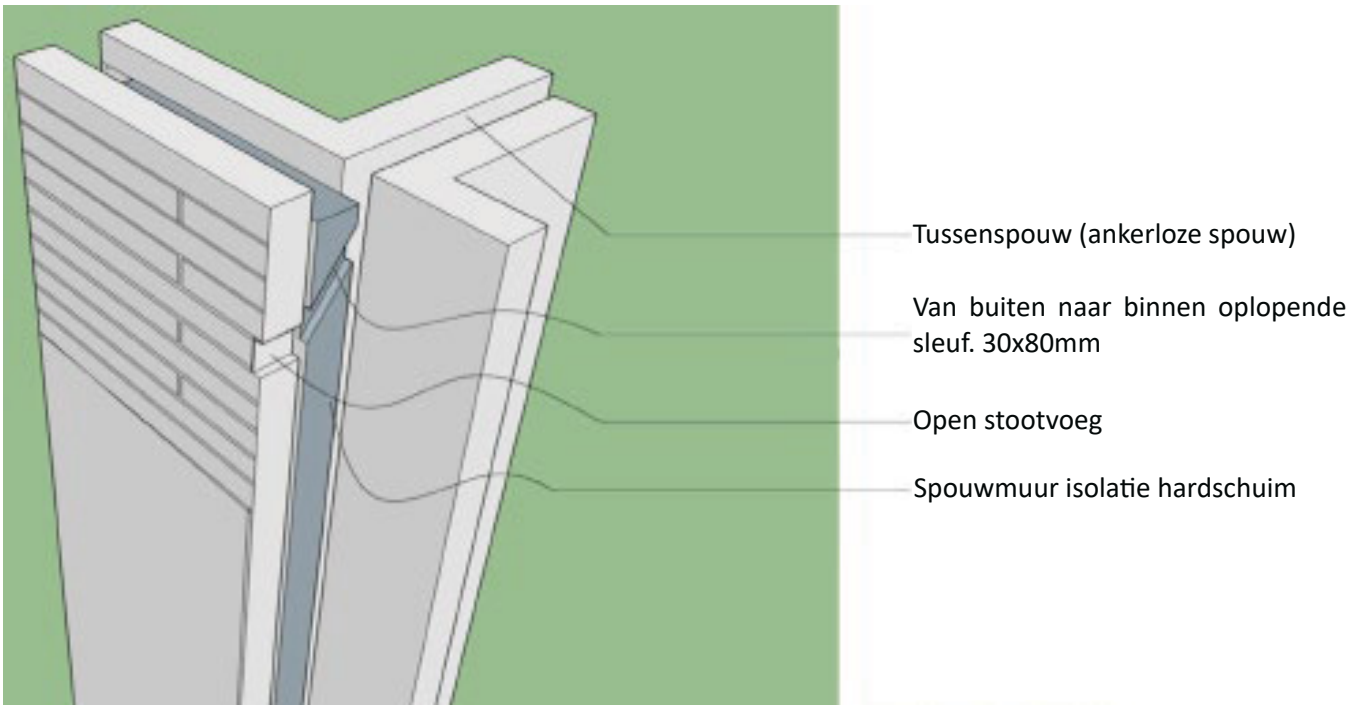
Plaatsingseisen: Open stootvoeg van minimaal 1,5 cm breed. Een entreesteen met een opening van minimaal 2 cm hoog en 5 cm breed. De opening dient op minimaal 3 meter hoog aangebracht te worden. Geen verlichting richting de opening(en).
Door de tussenspouw toegankelijk te maken middels een opening, wordt de ruimte geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De spouwruimte kan dienen als kraamverblijfplaats en als winterverblijfplaats voor vleermuizen.
De orientatie van het gebouw bepaalt waar de voorziening komt. Indien mogelijk: variatie aanbrengen.

Puntentelling

5

Per toegankelijke tussenspouw: 5 punten. Maximaal 15 punten.

Toelichting



Bron: bouwnatuurinclusief.nl

Gevelbetimmering voor vleermuizen



Het aanbrengen van gevelbetimmering om verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren.

Ten gunste van: Gebouwbewonende vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Gevelbetimmering voor vleermuizen dient minimaal 100 cm breed en 50 cm hoog te zijn.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Aan de onderzijde dient een ruimte aanwezig te zijn van ongeveer 3 cm tussen buitenmuur en gevelbetimmering en aan de bovenzijde van 1,5 cm. Het materiaal moet op minimaal 3 m hoogte worden aangebracht.
Minimale afmeting per gevelbetimmering :100 x 50 cm.

Zowel de buitenmuur als de binnenzijde van de plaat of planken moeten ruw zijn.

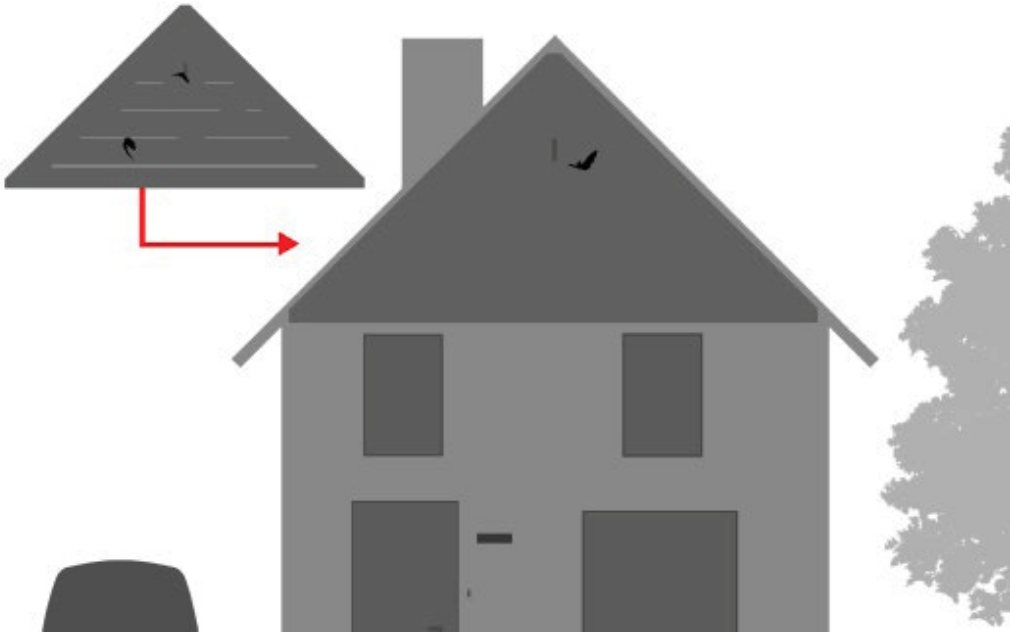
Puntentelling

5

Per gevelbetimmering : 5 punten. Maximaal 10 punten.

Toelichting

In verband met de hitte de gevelbetimmering niet aan de zuidgevel plaatsen. Aanbevolen wordt om aanvullend achter de gevelbetimmering op een aantal plekken horizontale latten te plaatsen. Zo ontstaan er zogenaamde ‘ligplekken’ voor vleermuizen. Door de horizontale latten in verspringend verband te plaatsen wordt tocht voorkomen.



Kleine vleermuiskasten voor inbouw



Een kleine vleermuiskast inbouwen die geschikt is voor permanente bewoning.

Ten gunste van: Gebouwbewonende vleermuizen

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 1 kast

Plaatsingseisen: De inbouwkast op minimaal 4 m hoogte aangebrengen. Zorg voor vrije aanvliegroute. De kast buiten bereik van kunstlicht ophangen. Vleermuizen houden van warmte. Een zonnige plek heeft de voorkeur.
Een inbouwkast moet duurzaam zijn en is meestal van houtbeton. Inbouwkasten zijn vaak modulair waardoor er voor een kleine overwinteringsplek gekozen kan worden of een uitbreidig daarvan zodat de kasten ook geschikt zijn voor zomer- en kraamberblijf.

Puntentelling

2

Per inbouwkast 2. Maximaal 10 punten.

Toelichting

In tegenstelling tot de losse kastjes aan de buitenzijde van een gebouw zijn deze inbouwkasten geschikt voor permanente bewoning. Hieronder twee voorbeelden van een losse kast. Beide kunnen eenvoudig worden uitgebreid.



Inbouwsteen, Vivarapro



Vleermuiskast, Unitura

Kerkuilenkast



Plaatsen van een kerkuilenkast.

Ten gunste van: Kerkuil.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 1 kast per project.

Plaatsingseisen: De kast op minimaal 3 meter hoogte plaatsen.
De kast plaatsen in een voor een kerkuil toegankelijke schuur of zolder, met voldoende ruimte voor de kerkuil om in en uit te vliegen. De kast kan ook aan bebouwing worden geplaatst mits de kast onder een ruim overstek hangt.
Op een plek plaatsen met weinig verstoring (weinig honden en mensen). Let ook op of de kast niet toegankelijk is voor huiskatten en andere predatoren, zoals marters.

Puntentelling

2

Per nestkast: 2 punten. Maximaal 2 punten.

Toelichting

Het is aan te bevelen om, indien mogelijk, de lokale kerkuilenwerkgroep te informeren voor de beste locaties.



Bron: vivarapro.nl

Kunstnesten boerenzwaluw



Ophangen kunstnest onder ruim overstek of in een vrij toegankelijke (semi-) agrarische schuur.

Ten gunste van: Boerenzwaluw.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 3 en maximaal 5 kunstnesten per project.

Plaatsingseisen: De kunstnesten op minimaal 2 meter hoogte plaatsen aan bebouwing en buiten bereik van predatoren. Niet op een tochtige plaats.
Onderlinge afstand nesten: 50 cm.

Puntentelling

3

Per kunstnest: 1 punt (minimaal 3 vereist). Maximaal 5 punten.

Toelichting

Boerenzwaluwen zijn koloniebroeders, waardoor het verstandig is om meerdere kunstnesten op te hangen. Wanneer de nesten op een plaats zitten waar uitwerpselen overlast zou kunnen veroorzaken, kan een mestplank onder het nest worden geplaatst. Onderhoud: De nestkom één keer per jaar schoonmaken aan het eind van het seizoen (oktober). Daarnaast de staat van het kunstnest controleren.



Kunstnesten huiszwaluw



Ophangen kunstnesten huiszwaluw aan buitengevels onder overstek.

Ten gunste van: Huiszwaluw.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 3 en maximaal 5 kunstnesten per project.

Plaatsingseisen: De kunstnesten op minimaal 3 meter hoogte plaatsen.

De nesten moeten aan de buitenzijde van bebouwing worden geplaatst onder een overstek. De kunstnesten dienen tegen de onderzijde van het overstek worden geplaatst. Zorg voor een vrije aanvliegroute voor de zwaluwen naar het nest, dus voorkom dat er hoge struiken of andere bebouwing vlakbij de nesten staan.
De nestkom één keer per jaar schoonmaken aan het eind van het seizoen (oktober). Daarnaast de staat van het kunstnest controleren.

Puntentelling

3

Per kunstnest: 1 punt (minimaal 3 vereist). Maximaal 5 punten.

Toelichting

Huiszwaluwen nestelen onder overstek of dakgoot die wit is. Wit weerkaats zonlicht en houdt het nest koeler. Wit is tevens parasietwerend. Plaats de nesten in combinatie met een mestplank. Dit voorkomt overlast door uitwerpselen.



Nestkast torenvalk



Plaatsen van een torenvalkkast.

Ten gunste van: Torenvalk.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 1 kast per project, niet in combinatie met een slechtvalkkast plaatsen.

Plaatsingseisen: De nestkast op minimaal 4 meter hoogte ophangen. Plaats de nestkast niet met de invliegopening naar het zuid/westen.

In de nestkast een kleine hoeveelheid nestmateriaal (turf) toevoegen.

De open nestkast één keer per jaar schoonmaken, in het najaar vanaf september. Jaarlijks moet ook de staat van de nestkast gecontroleerd worden.

Puntentelling

2

Nestkast: 2 punten.

Toelichting

Plaats de nestkast aan de rand van een bos, aan een vrijstaande boom of een paal in het veld of boven op een gebouw.
Raadzaam is om de nestkast te plaatsen in overleg met een deskundige (Werkgroep Roofvogels Nederland).



Nestkast zwarte roodstaart



Half open nestkast voor zwarte roodstaart plaatsen.

Ten gunste van: Zwarte roodstaart.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 kasten per project.

Plaatsingseisen: Kast dient geplaatst te worden op minimaal 5 meter hoogte.

Kast dient geplaatst te worden op een beschutte plaats. Kan zowel aan woningen, hoge industriële gebouwen als schuren voor agrarisch gebruik geplaatst worden.

Puntentelling

1

Per nestkast: 1 punt. Maximaal 2 punten.

Toelichting

De zwarte roodstaart is een insecteneter. Door deze maatregel te combineren met maatregelen die insecten aantrekken, kan het succes van de nestkasten worden vergroot.



Bron: vivarapro.nl

Steenuilenkast



Het plaatsen van een steenuilenkast op een erf.

Ten gunste van: Steenuil.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 nestkasten per project.

Plaatsingseisen: Op minimaal 2 meter hoogte; niet boven een waterbron (drinkbak vee, sloot etc.). Plaats de kast in een vrij toegankelijke schuur, aan de buitenzijde van agrarische bebouwing of in een boom met een open karakter, zoals een oude fruitboom of knotwilg. In een boom dient de kast op de lengterichting van een stevige tak te worden geplaatst. De kast dient op een zo rustig mogelijke plek opgehangen te worden. Bodem mag bedekt worden met zaagsel, turf of houtsnippers.
Maak de kast na gebruik in het najaar schoon van braakballen en oud nestmateriaal en voorzie de kast direct van nieuw nestmateriaal.

Puntentelling

1

Per kast: 1 punt. Maximaal 2 punten.

Toelichting

Als binnen 100 meter van het plangebied al een steenuilenkast aanwezig is die wordt gebruikt als nestkast (door een steenuilenpaartje), kies dan een andere maatregel die de biodiversiteit in het buitengebied verhoogt. Hierdoor ontstaat er meer voedsel voor de steenuil. Een tweede kast kan wel als schuilplaats voor het mannetje dienen.



Groene gevel

Een groene gevel creëren door middel van verticale begroeiing.



Ten gunste van: Insecten en een stabieler stadsklimaat.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 10 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: De groene gevel dient minimaal 2 meter hoog te zijn.
Planten dienen bij voorkeur inheems te zijn en zelfvoorzienend wat betreft water en voeding. Denk hierbij aan planten zoals klimop, bosrank, kamperfoelie of wilde hop.

Puntentelling

3

Per 10 m²: 3 punten. Maximaal 20 punten.

Toelichting



Insectensteen



Plaatsing van insectenstenen ten behoeve van metselbijen.

Ten gunste van: Metselbijen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Plaatsen op minimaal 50 cm en maximaal 3 meter hoogte.
Insectenstenen kunnen worden opgenomen in het metselwerk van nieuwbouw. De nestsstenen dienen op de zonkant van de bebouwing te worden geplaatst en kunnen zowel groepsgewijs als afzonderlijk aangebracht worden.

Puntentelling

1

Per insectensteen: 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting

Om de bijen van voedsel te voorzien is het aan te raden om in de buurt van de insectenstenen inheemse bloemen in te zaaien of inheemse insectenaantrekkende bomen of struiken te planten.



Vleermuisvriendelijke zolder



Zolderruimte geschikt maken als verblijfplaats voor vleermuizen.

Ten gunste van: Vleermuizen zoals de gewone grootoorvleermuis.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 4 m³.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 4 m³.

Plaatsingseisen: Minimaal 1 m hoog en minimaal 2 m lang.
Dient te worden voorzien van minimaal één kunstmatige plek waar grootoorvleermuizen kunnen wegkruipen. Openingen dienen gerealiseerd te worden zodat vleermuizen de zolder kunnen bereiken.

Schakel deskundige/ecoloog in.

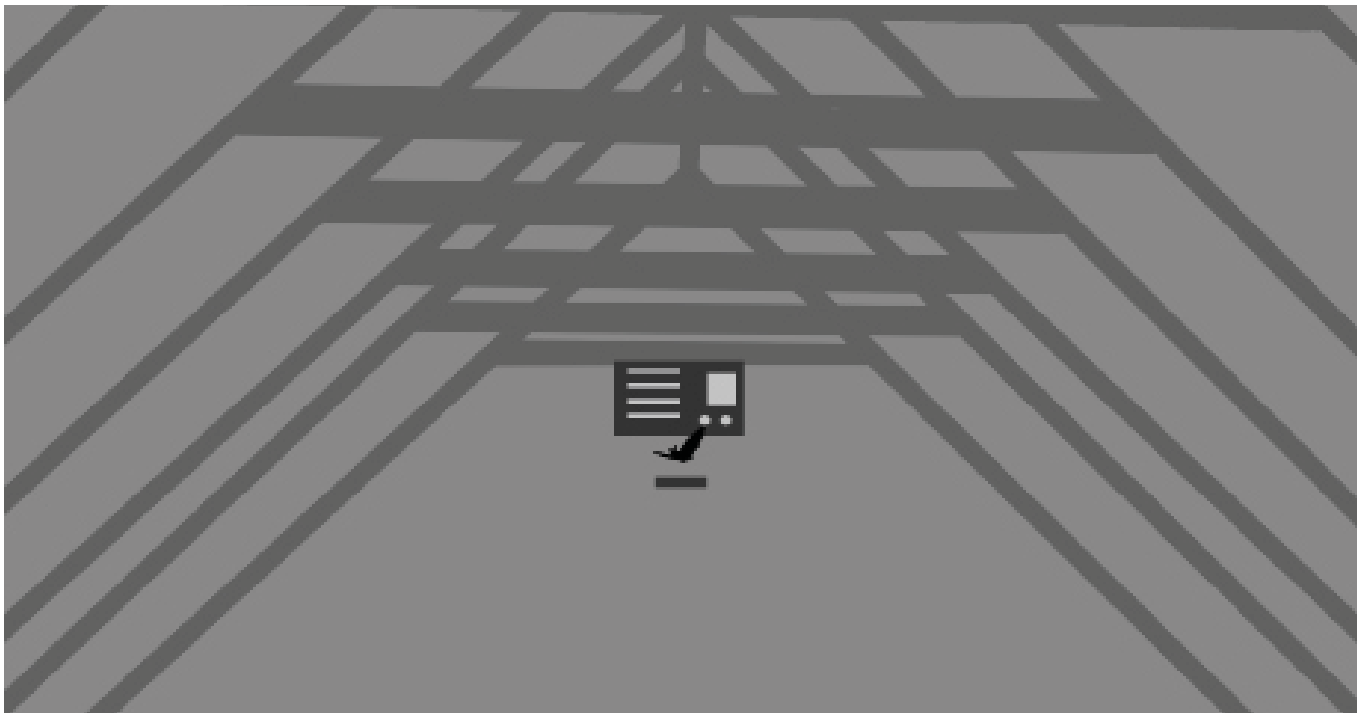
Puntentelling

8

Inhoud van 4 m³ : 8 punten. Per 2 m³ extra, 1 punt extra. Maximaal 15 punten.

Toelichting

Kan gerealiseerd worden door een niet in gebruik zijnde zolder toegankelijk te maken door middel van een opening vanaf de buitenzijde.



Diervriendelijke verlichting



Gebruik van diervriendelijke verlichting aan gebouwen om nachtdieren niet te verstoren.

Ten gunste van: Nachtdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Betreft alle lichtpunten

Plaatsingseisen: Als weglaten van verlichting géén optie is, dan aanlichten met diervriendelijke verlichting. Diervriendelijke verlichting is rode verlichting met aangepast armatuur, waardoor onnodig strooilicht wordt vermeden en geen uitstraling naar boven plaatsvindt.
Indien mogelijk verlichting op bewegingssensoren gebruiken.

Puntentelling

4

Compleet verwijderen van verlichting per gebouw: 8 punten. Gebruik van diervriendelijke: 4 punten.

Toelichting

Hoe minder verlichting wordt toegepast aan bebouwing, hoe beter het is voor nachtdieren. Diervriendelijke verlichting moet daarom alleen toegepast worden als het weglaten van verlichting geen optie is.



Muren voor muurplanten



Muren geschikt maken voor muurplanten/begroeiing.

Ten gunste van: Bijzondere stadsflora

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 5 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t

Plaatsingseisen: Muur dient minimaal 3 meter lang en 1,5 meter hoog te zijn. Muur niet op het zuiden plaatsen. Stenen muur opbouwen met deels zachte kalkrijke specie en inzaaien met inheems zaadmengsel voor muurflora (zoals muurleeuwenbek, muurvaren en tongvaren). Gewenste verhouding kalk/zand van de specie: 16 delen zand, 8 delen kalk, 1 deel tras (gemalen turfsteen) Belangrijk is dat de soorten in de omgeving van de gemeente Zwolle van nature voorkomen.
Inheems zaadmengsel kan bestaan uit tongvaren, muurleeuwenbek en muurvaren.
Bestaande muren: indien mogelijk groeven maken in het cement. Kan alleen als de muur op een schaduwrijke, vochtige plek staat.

Puntentelling

2

Per 5 m²: 2 punten. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Aanbevolen wordt om een zo groot mogelijke diversiteit van in de regio waargenomen soorten in te zaaien, om het succes van de maatregel te vergroten. Varens hebben vocht en schaduw nodig.



Tuinen en erven

Overzicht maatregelen

Maatregel	Ten gunste van	Puntentelling
Open composthoop	Insecten en kleine zoogdieren	2
Dood hout	Insecten, vogels, paddenstoelen en kleine zoogdieren	1
Drinkplaats voor vogels	Kleine zangvogels	1
Aanplant insectvriendelijke struik of boom	Insecten en vogels	1
Egelsnelweg	Egels en andere kleine zoogdieren	1
Overhoekje	Egels, vogels en insecten	1
Hoogstamboomgaard	Insecten, goudvink, steenuil, groene specht	25
Insectenhotel	Metselbijen en andere insecten	1
Houtsnippers	Paddenstoelen (schimmels)	1
Takkenril	Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën	2
Egelkast	Egel	1
Kwetterplek huismus	Huismussen en andere kleine zangvogels	2
Mezenkast	Mezen	1
Muur van wildernis	Insecten en amfibieen	2
Natuurlijke tuinvijver	Insecten, vogels en amfibieen	6
Schutting eruit, haag erin	Vogels en grondgebonden zoogdieren	2
Sleedoorn	Sleedoornpage, overige insecten en vogels	2
Steenuilenkast	Steenuil	1
Tegels vervangen door groen	Insecten, kleine zoogdieren, vogels en stadsklimaat	1
Creëren zandbank	Graafbijen en huismussen	2



Open composthoop



(Half)open composthoop aanleggen in tuin of op erf.

Ten gunste van: Insecten en kleine zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 1 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Minimaal een meter hoog.
Voor het plaatsen van een dichte (bijvoorbeeld kunststof) compostbak worden geen punten toegekend. Er dient een open verbinding te zijn tussen de buitenruimte en de compostbak, zodat insecten in de compostbak toegankelijk zijn voor vogels en kleine zoogdieren.
Denk hierbij aan een houten constructie waarin bladafval en gemaaid gras wordt omgezet tot compost.

Puntentelling

2

(Half)open composthoop is 2 punten.

Toelichting



Dood hout



Aanbrengen van dood hout.

Ten gunste van: Insecten, vogels, paddenstoelen en kleine zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 1 m^2 (minimaal 50 cm hoog).

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Ten gunste van paddenstoelen: dood hout opstapelen op een vochtige plek. Boomstronken zijn hier uitermate geschikt voor. Ten gunste van insecten: een boomstam of een stapel vermolmd hout in de zon plaatsen.

Een combinatie van dikkere stammen en dunnere takken zorgt voor optimaal effect voor insecten, zorg daarom voor variatie.

Puntentelling

1

Dood hout van 1 m^3 = 1 punt, van 4 m^3 = 2 punten en van 8 m^3 = 3 punten.

Toelichting

Dood hout is vaak een bron van insecten en daarmee een belangrijke bron van voedsel voor zangvogels en kleine zoogdieren, zoals egels.



Drinkplaats voor vogels

Realiseren van drinkplaatsen voor vogels.



Ten gunste van: Kleine zangvogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: De drinkplaats moet veilig zijn ten aanzien van predatoren zoals katten en het water moet ondiep zijn (maximaal 4 cm). Plaats de waterschaal op de grond of op circa 1 meter hoogte. Plaats de drinkplaats op een plaats waar vogels dekking kunnen zoeken, maar op minimaal 2 meter afstand van omringende beplanting (in verband met predatoren).
Bij gebruik van een waterschaal dient deze om de drie dagen te worden schoongemaakt met een borstel en zonder schoonmaakmiddel.

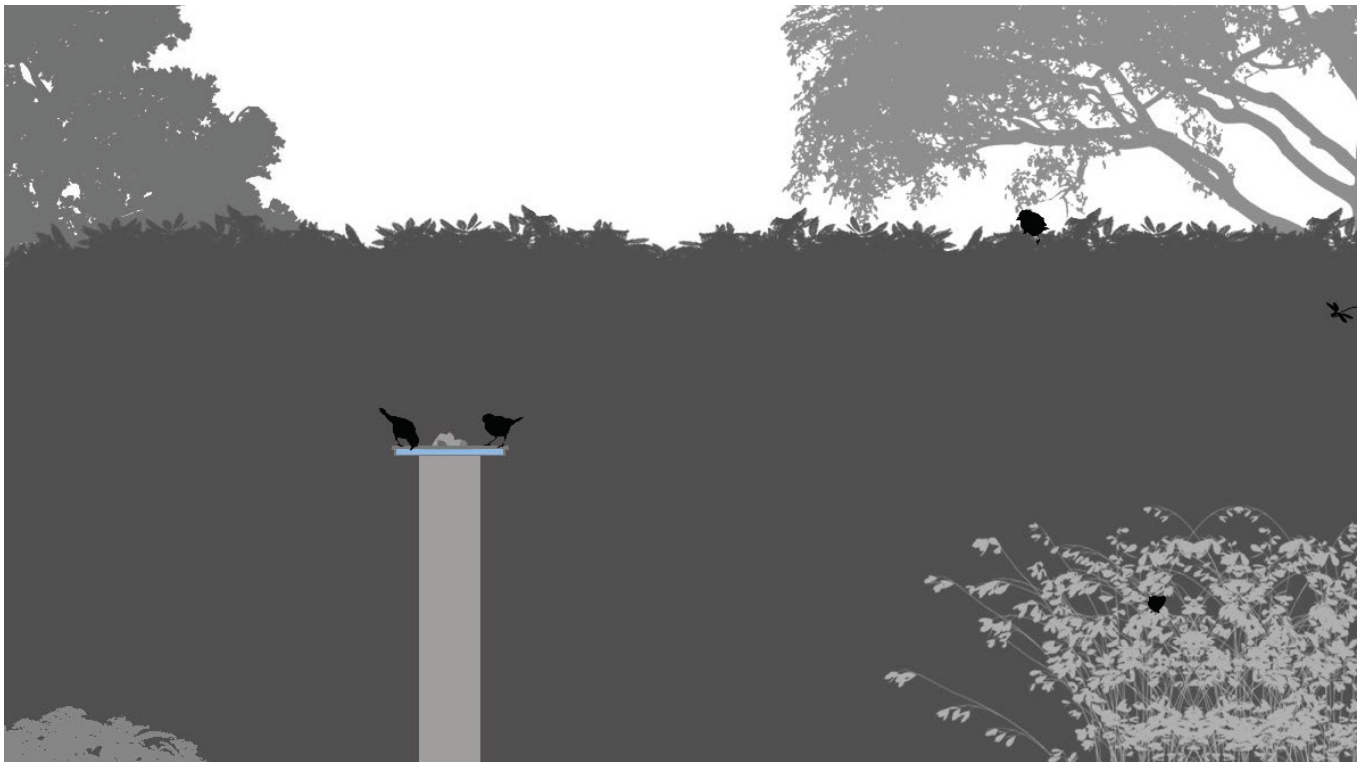
Puntentelling

1

Drinkplaats is 1 punt. Maximaal 1 punt.

Toelichting

Plaats enkele stenen in het waterbad om de vogels van extra grip te voorzien



Aanplant insectvriendelijke struik of boom



Aanplant van een inheemse struik of boom die insecten aantrekt.

Ten gunste van: Insecten en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Aangeplante struik of boom moet zelfvoorzienend zijn wat betreft water en voeding, dus in de volle grond en niet in pot of kuip.
De struik of boom dient biologisch geteeld en inheems te zijn.
Voorbeelden: Zoete kers, wilde lijsterbes, boswilg veldesdoorn, wilde kardinaalsmuts, rode kornoelje, eglantier, meidoorn.

Puntentelling

1

Per struik of boom 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting

Gelderse roos en sporkehout zijn goed voor insecten. Sporkehout is ideaal voor bijen vanwege de zeer lange bloeiperiode (mei-september) en nectarrijke bloemen. De bessen van Gelderse roos en sporkehout bieden ook voedsel voor vogels.



1. Bloeiwijze Gelderse roos
2. Bessen Gelderse roos
3. Wilde lijsterbes
4. Sporkehout

Egelsnelweg



Tuinen met elkaar verbinden door middel van het creëren van openingen in schuttingen of muren.

Ten gunste van: Egels en andere kleine zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 1

Openingen van minimaal: 13 x 13 cm.

Plaatsingseisen:

Een egelsnelweg is van belang in woonwijken waar voornamelijk 'harde' perceelafscheidingen zijn, zoals schuttingen.

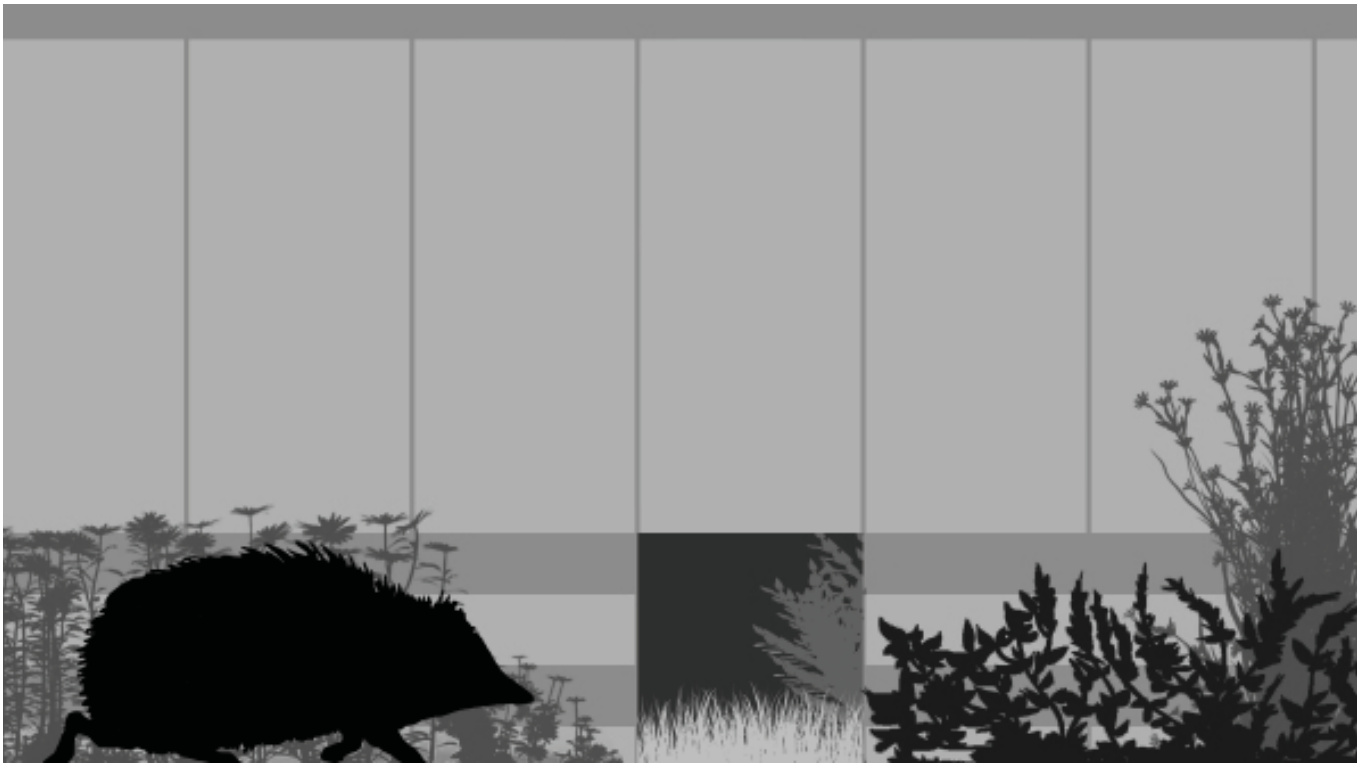
Puntentelling

1

Per opening in erfafscheiding 1 punt. Maximaal 2 punten.

Toelichting

Zie de website van de egelwerkgroep voor meer tips voor egels: www.egelwerkgroep.com.



Overhoekje



Creëren van een overhoekje dat met rust wordt gelaten.

Ten gunste van: Egels, vogels en insecten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 1 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Het creëren van het overhoekje kan door bladafval, takken en wat stenen op een plek nabij of onder opgaande begroeiing zoals bomen of struiken aan te brengen.
Het overhoekje wordt met rust gelaten, met name in de winter is dit van belang.

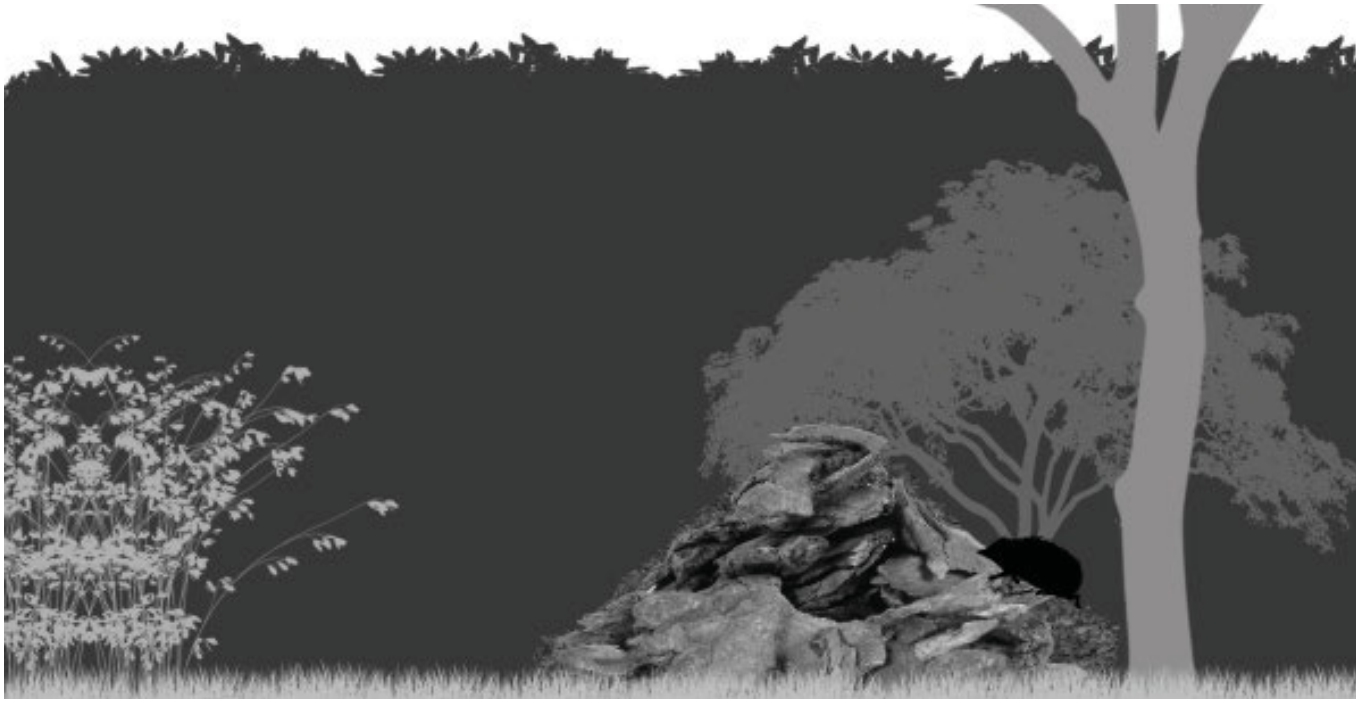
Puntentelling

1

Per 1 m² : 1 punt. Maximaal 4 punten.

Toelichting

Gedurende het jaar kan het snoei- en bladafval uit de tuin hierheen worden gebracht. In de winter kan het overhoekje gebruikt worden door egels in winterslaap. Het is daarom van belang om het overhoekje in de winter ongeroerd te laten.



Hoogstamboomgaard



Aanleg van hoogstamboomgaard ter verhoging van biodiversiteit op een erf.

Ten gunste van: Insecten, goudvink, steenuil en groene specht.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: 100 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 12 bomen.

Plaatsingseisen: Appelbomen minimaal 10 meter uit elkaar planten, peren- 8 meter en pruimen- 6 meter. Bij voorkeur worden oude fruitrassen aangeplant. Oude rassen zijn vaak minder ziektegevoelig dan nieuwe rassen, waardoor het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet noodzakelijk is.

Alleen biologisch en duurzaam geteelde bomen toepassen.
De voorkeur gaat uit naar oude rassen.

Puntentelling

25

Hoogstamboomgaard is 25 punten.

Toelichting

Raadpleeg de website van Stichting Particuliere Landschapsdiensten IJsseldelta (SPLIJ) voor meer adviezen met betrekking tot de realisatie en het beheer van een hoogstamfruitboomgaard.



Insectenhotel



Plaatsen van een insectenhotel in een tuin of erf.

Ten gunste van: Metselbijen en andere insecten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 1 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 5 insectenhotels per project.

Plaatsingseisen: Op een zonnige plaats, waarbij de invliegopening van het insectenhotel niet richting het zuidwesten staat (i.v.m. regeninslag). De stokjes en boorgaten moeten glad zijn, om beschadigen van de vleugels te voorkomen. Plaatsen op 0,5 tot 2 meter hoogte. Zorg voor een vrije aanvliegroute, dus geen hoge beplanting direct voor het insectenhotel plaatsen. Zorg voor voldoende voedselaanbod in de buurt van het insectenhotel, door het plaatsen van nectarproducerende, inheemse planten. Het plaatsen van een insectenhotel in een compleet verharde omgeving levert daarom geen punten op.

Puntentelling

1

Per insectenhotel: 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting

Aanbevolen wordt om het insectenhotel op een beschutte plek te plaatsen, dus in de luwte voor wind en regen. Een klein overstek kan de kans op inregenen verkleinen.
Het insectenhotel kan ook gecombineerd worden met maatregelen uit het thema bebouwing zoals groene daken.



Houtsnippers



Aanbrengen van houtsnippers.

Ten gunste van: Paddenstoelen (schimmels).

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

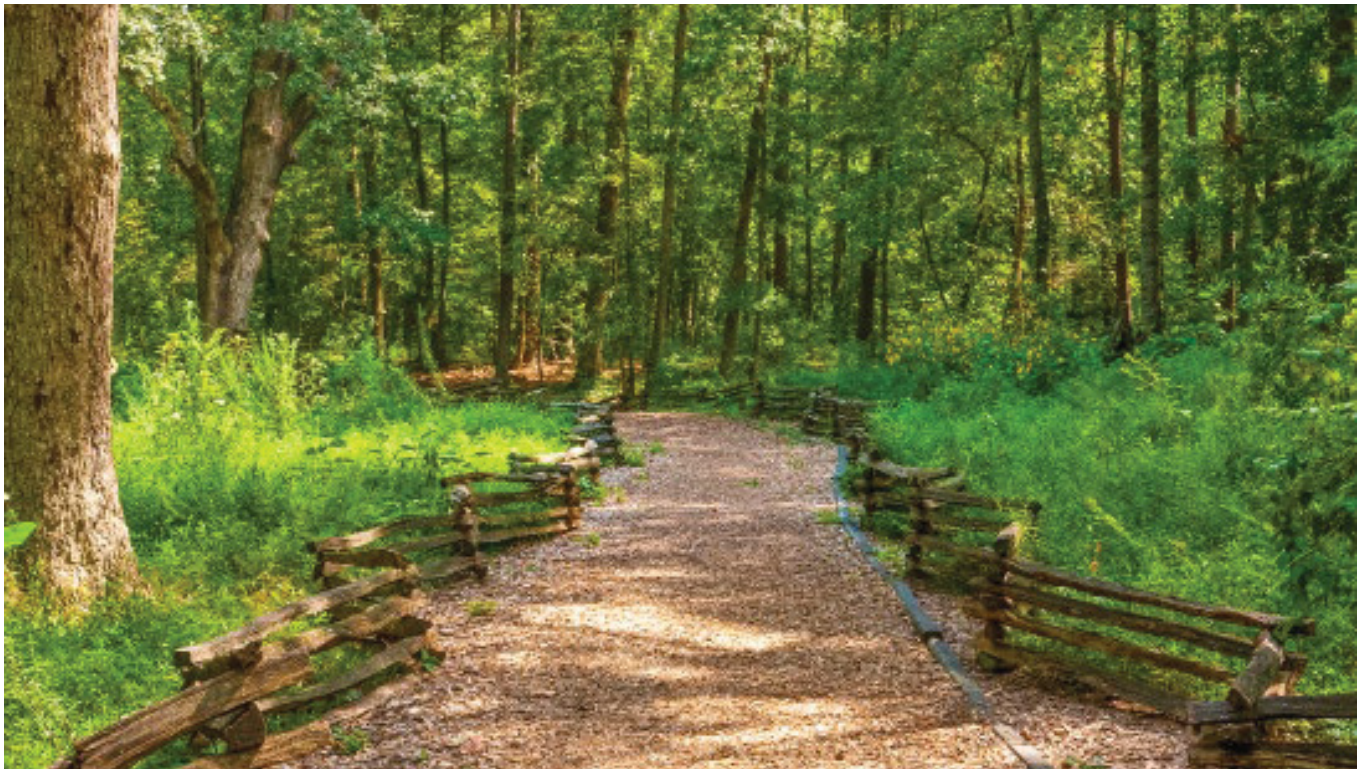
Plaatsingseisen: (Het pad van) Houtsnippers aanbrengen op een schaduwrijke plek, om de groei van paddenstoelen te bevorderen.
Na twee jaar moet de laag worden aangevuld.

Puntentelling

1

Per 2 m² : 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting



Takkenril

Aanleggen van een takkenril.



Ten gunste van: Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 6 m² (hoogte 1-1.5 meter).

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: De takkenril aanleggen op een rustige plek.
Eén keer per jaar de takkenril aanvullen met nieuwe takken.

Puntentelling

2

6 m² takkenril = 2 punten; per extra 2 m² een extra punt. Maximaal 8 punten.

Toelichting

Voor het maken van een takkenril kan snoei- en takkenhout gebruikt worden.



Egelkast



Plaatsen van egelkast.

Ten gunste van: Egel

Eisen en randvoorwaarden

Gebied:	Buiten- en stedelijk gebied.
Oppervlakte:	N.v.t.
Min. benodigd/ max. toegestaan:	Maximaal 1 nestkast per 1000 m².
Plaatsingseisen:	Plaats de kast onder een struik of verberg de kast onder een takkenhoop met blad. Als nestmateriaal dient de kast gevuld worden met hooi of dor blad. Sommige kasten moeten op tegels geplaatst worden om rotting te voorkomen. Bedek de buitenkant met bladeren en/of turfmolm, maar houd de openingen vrij.

Puntentelling

1

Per kast: 1 punt. Maximaal 3 punten.

Toelichting

De kast plaatsen op een rustige plek, om verstoring te voorkomen.



Kwetterplek huismus



Groenblijvende struik of heg plaatsen als schuil-, slaap- en kwetterplaats.

Ten gunste van: Huismussen en andere kleine zangvogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 4 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Minimaal 1,5 meter hoog.

Gebruik dichte, inheemse en groenblijvende of bladhoudende struiken, zoals hulst, taxus, wilde liguster en beukhaag.

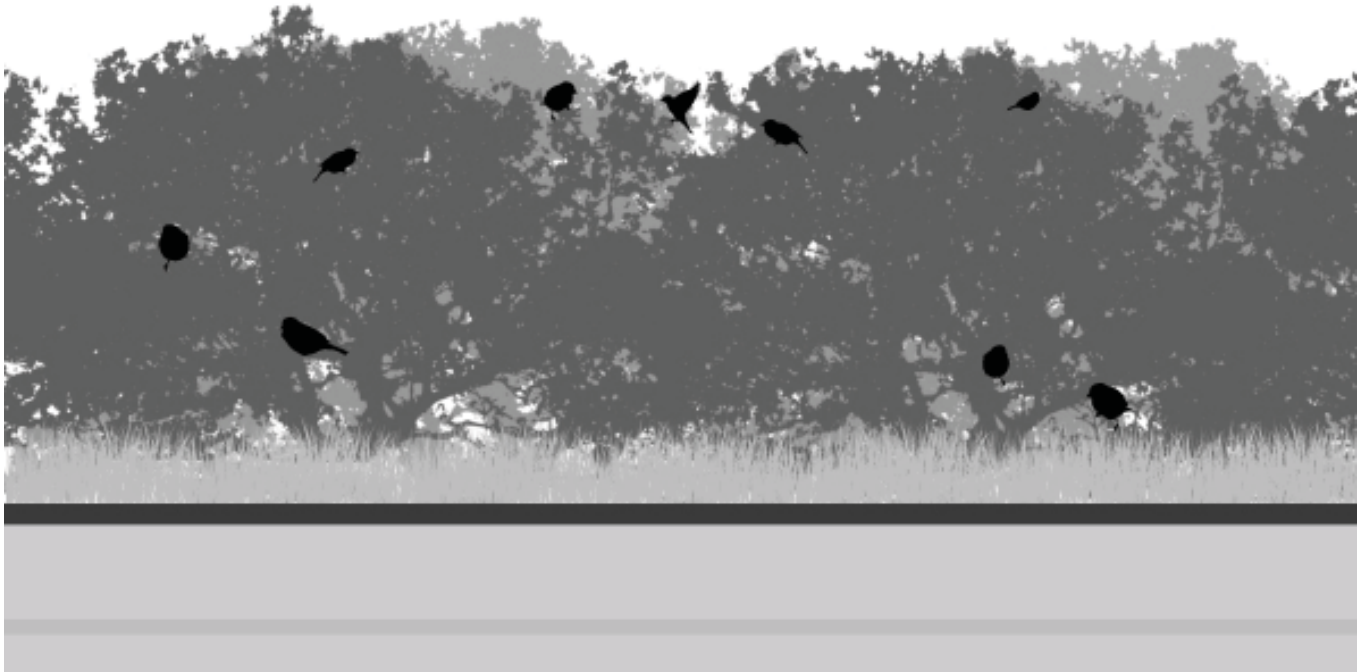
Puntentelling

2

Met 4 m²: 2 punten. Met 8 m²: 4 punten. Maximaal 4 punten.

Toelichting

Deze maatregel is goed te combineren met andere maatregelen die ten gunste van huismussen zijn, zoals het geschikt maken van daken als nestlocatie of het aanbrengen van drinkplaatsen en zandbanken voor stofbaden.



Mezenkast



Ophangen van mezenkasten aan bomen in tuinen of erven.

Ten gunste van: Mezen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 mezenkasten per tuin.

Plaatsingseisen: Op minimaal 3 meter hoogte plaatsen, niet in de volle zon en buiten bereik van predatoren. Zorg voor voldoende schuilmogelijkheden, zoals bomen of struiken, in de directe omgeving van de kast. Afstand tussen kasten 10 meter.
De kasten kunnen aan zowel bomen als struiken worden opgehangen. Belangrijk is dat de bomen levensvatbaar en toekomstbestendig zijn.
Kast jaarlijks schoonmaken. Kies voor een duurzame kast van houtbeton of vezelbeton.

Puntentelling

1

Per nestkast: 1 punt. Maximaal 2 punten.

Toelichting

Mezenkasten kunnen in elke tuin geplaatst worden, maar zijn het meest effectief in tuinen waar voldoende schuilmogelijkheden zijn, zoals struiken en bomen.
De maatregel kan ook gecombineerd worden met een aantal maatregelen uit het thema ‘Bebouwing’, zoals groene daken.

Er zijn verschillende types nestkasten beschikbaar voor verschillende vogelsoorten.



Muur van wildernis



Het aanbrengen gestapelde oude bakstenen of natuursteen waartussen planten kunnen groeien.

Ten gunste van: Insecten en amfibieën.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Minimaal 2 meter lang en 50 centimeter hoog.
De muur kan gerealiseerd worden door het stapelen van oude stenen, het toepassen van specie is voor deze maatregel niet nodig. Het is juist de bedoeling dat er speling zit tussen de stenen zodat deze ruimtes gebruikt kunnen worden door insecten en amfibieën.

Door stenen van verschillende groottes toe te passen ontstaat meer diversiteit aan loze ruimtes in de muur.

Puntentelling

2

Per 2 m²: 2 punten. Maximaal 6 punten.

Toelichting





Natuurlijke tuinvijver



Aanleg van een vijver met natuurlijke oevers en inheemse waterplanten.

Ten gunste van: Insecten, vogels en amfibieën.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 5 m² en maximaal 30 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Waterdiepte minimaal 50 centimeter en maximaal 100 cm.
De natuurlijke tuinvijver dient rijk te zijn aan waterplanten, voor een natuurlijke waterzuivering.
De vijver dient ook visvrij te worden gehouden.
Minimaal één van de oevers dient over een flauw talud te beschikken van minimaal 1:4. Inheems en biologisch geteeld plantmateriaal gebruiken voor de aanplant van waterplanten.
In een regio met lage grondwaterstand vijverfolie gebruiken om het water vast te houden.
Volledig beschaduwde plekken zijn niet geschikt voor een natuurlijke tuinvijver.

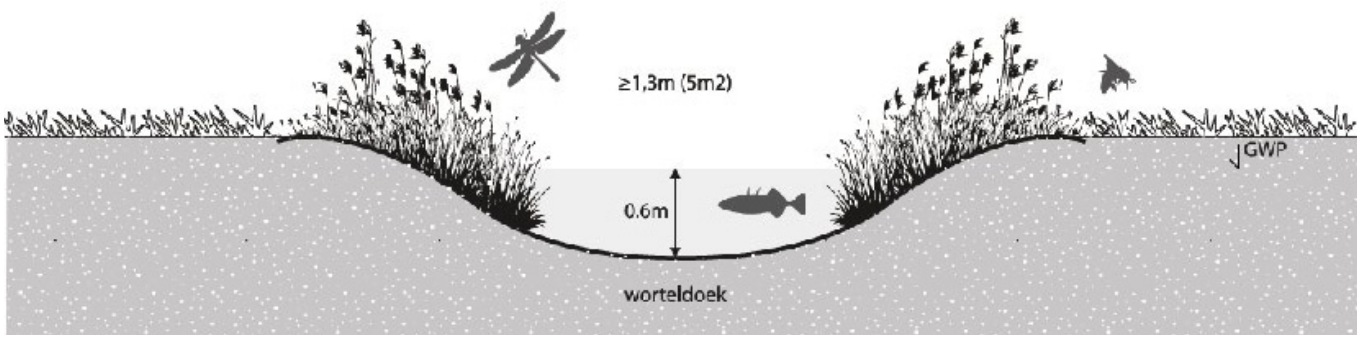
Puntentelling

6

Natuurlijke tuinvijver: 6 punten.

Toelichting

Een vijver is in de zomer een belangrijke vochtvoorziening voor vogels en een voortplantingsplek voor insecten en amfibieën. Deze maatregel is een eenvoudigere, kleinere maatregel dan het aanleggen van een natuurlijke poel, waardoor deze maatregel ook in het stedelijk gebied toepasbaar is. Kan ook trapsgewijs aangelegd worden. Bakken met waterplanten zijn dan makkelijker te plaatsen.



Schutting eruit, haag erin



Het vervangen van een ‘harde’ erfscheiding (een schutting of een muur) door een groene haag.

Ten gunste van: Vogels en grondgebonden zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimale eis is het vervangen van één volledige ‘harde’ erfscheiding (schutting of muur) door een haag.

Plaatsingseisen: Minimaal 1,5 meter hoog.

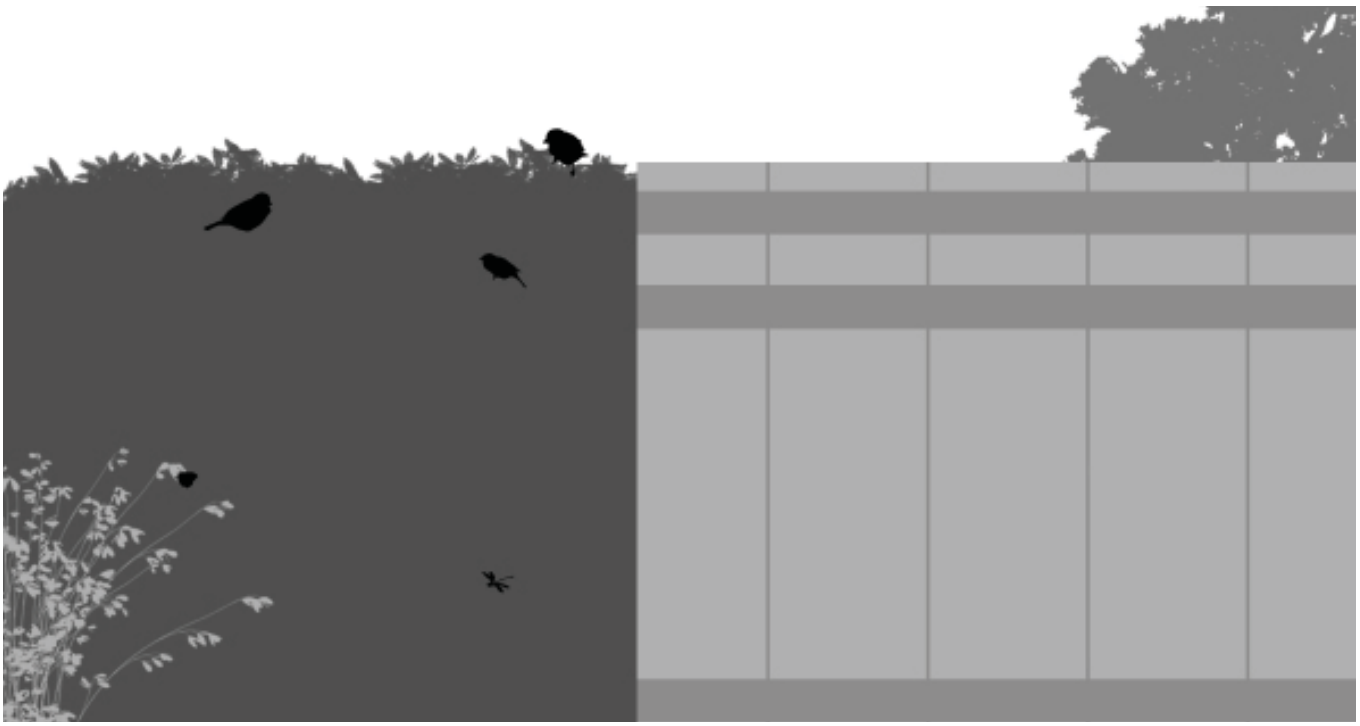
Schutting of muur vervangen door inheems en biologisch geteeld plantmateriaal.
Voor nieuwbouwprojecten waar nog géén erfscheiding is aangebracht: probeer zoveel mogelijk haag te planten in plaats van schutting.

Puntentelling

2

Per 3 meter: 2 punten. Maximaal 15 punten.

Toelichting



Sleedoorn

Aanplanten van sleedoorn.



Ten gunste van: Sleedoornpage, overige insecten en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Buiten- of stedelijk gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Onderhoudseisen: Sleedoornstruwelen die te oud zijn geworden en weinig jonge uitlopers hebben, moeten gefaseerd worden teruggezet (eenmaal per 3 tot 5 jaar), waarbij de oudste sleedoorns gespaard moeten worden omdat ze in het voorjaar waardevol zijn als nectarplant voor insecten.

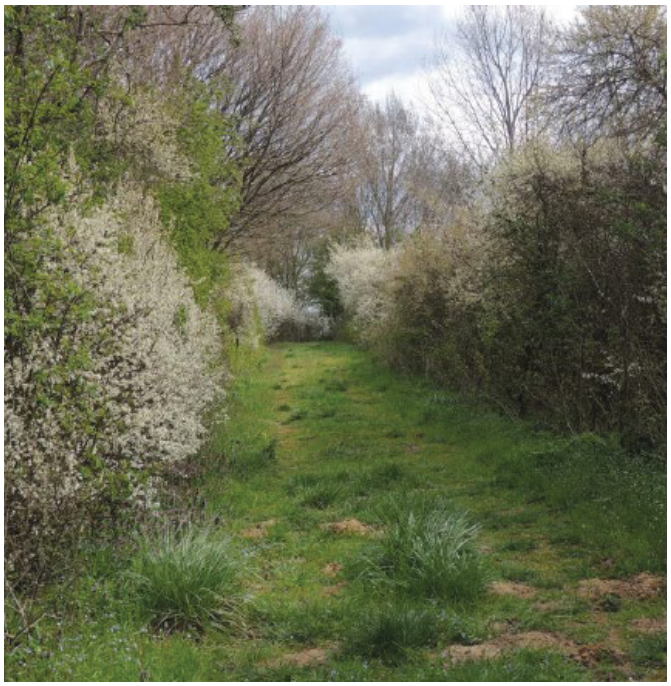
Puntentelling

2

Per sleedoornstruik: 2 punten. Maximaal 6 punten.

Toelichting

Met het aanplanten van sleedoorn kan de lokale sleedoornpagepopulatie in de gemeente Zwolle vooruit geholpen worden. De sleedoornpage leeft van honingdauw (zoete afscheiding van luizen), maar je kunt de sleedoornpage daarnaast ook helpen met de aanplant van echte guldenroede of koninginnenkruid.





Steenuilenkast

Het plaatsen van een steenuilenkast op een erf.



Ten gunste van: Steenuil.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 nestkasten per project.

Plaatsingseisen: Op minimaal 2 meter hoogte; niet boven een waterbron (drinkbak vee, sloot etc.).
Plaats de kast in een vrij toegankelijke schuur, aan de buitenzijde van agrarische bebouwing of in een boom met een open karakter, zoals een oude fruitboom of knotwilg. In een boom dient de kast op de lengterichting van een stevige tak te worden geplaatst. De kast dient op een zo rustig mogelijke plek opgehangen te worden.
Bodem mag bedekt worden met zaagsel, turf of houtsnippers. Maak de kast na gebruik in het najaar schoon van braakballen en oud nestmateriaal en voorzie de kast direct van nieuw nestmateriaal.

Puntentelling

1

Per kast: 1 punt. Maximaal 2 punten.

Toelichting

Als binnen 100 meter van het plangebied al een steenuilenkast aanwezig is die wordt gebruikt als nestkast (door een steenuilenpaartje), kies dan een andere maatregel die de biodiversiteit in het buitengebied verhoogt. Hierdoor ontstaat er meer voedsel voor de steenuil. Een tweede kast kan wel als schuilplaats voor het mannetje dienen.



Tegels vervangen door groen



Vervanging van bestrating door groen.

Ten gunste van: Insecten, kleine zoogdieren, vogels en een stabieler stadsklimaat.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 1 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Bijvoorkeur inheemse, biologisch geteelde planten toepassen.

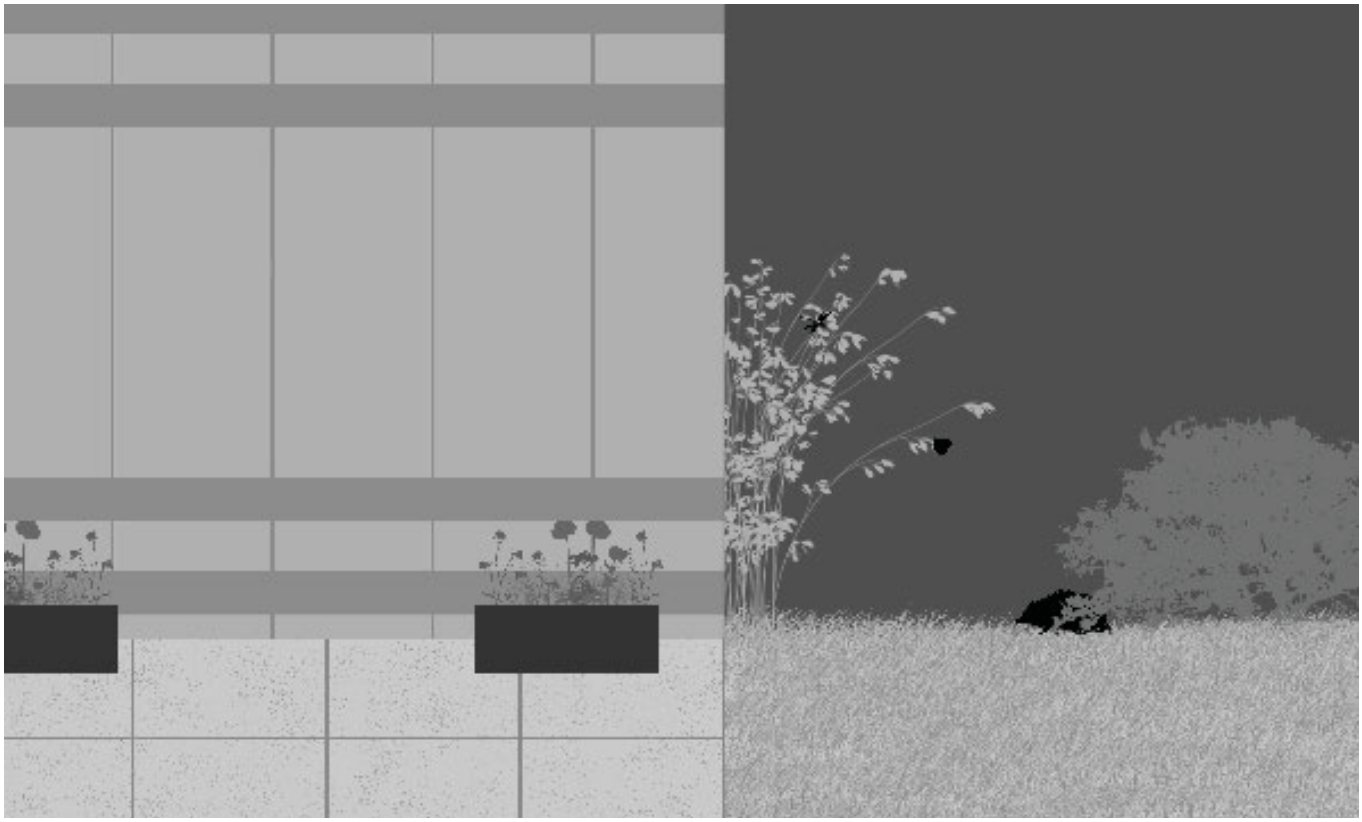
Deze maatregel geldt ook voor andere dichte verhardingen in tuinen of erven, zoals klinkers en betonplaten.

Puntentelling

1

Per 1 m²: 1 punt. Maximaal 20 punten.

Toelichting



Creëren zandbak



Aanleg van een kleine plek met open zand en reliëf.

Ten gunste van: Graafbijen en huismussen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Zandbank op zonnige plaats aanleggen, bij voorkeur met klein reliëf.
Dichtgroeien van de zandbank moet voorkomen worden door eens per jaar de begroeiing handmatig te verwijderen.

Puntentelling

2

Zandbank = 2 punten.

Toelichting

Huismussen profiteren van de zandbanken, omdat ze hier een noodzakelijk stofbad kunnen nemen. De maatregel is daarom goed te combineren met andere maatregelen die ten gunste van huismussen zijn.



Natte omgeving

Overzicht maatregelen

Maatregel	Ten gunste van	Puntentelling
Aanleg poel	Amfibieën en insecten	15
Aanleg vissenbos	Zoetwatervissen	10
Drijvende oever	Insecten, vissen, amfibieën en vogels	15
IJsvogelvriendelijke oever	IJsvogel, eenden, meerkoeten en waterhoentjes	10
IJsvogelwand aanleggen	IJsvogel	15
Kunstnest huiszwaluw	Huiszwaluw	1
Natuurvriendelijke oever	Vissen, waterplanten, amfibieën, insecten en waterberging	15
Natuurvriendelijke wadi's	Insecten, kleine zoogdieren, amfibieën en waterberging	10
Overwinteringhabitat voor amfibieën	Amfibieën	3
Stadsrietkraag	Waterkwaliteit, riet- en watervogels	15



Aanleg poel



Aanleg van poel ten gunste van amfibieën en insecten.

Ten gunste van: Amfibieën en insecten en waterberging.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 30 m² en maximaal 500 m².

Plaatsingseisen: Niet dieper dan 2 meter onder het maaiveld.
Noordoever talud zo flauw mogelijk maken, bij voorkeur 1:8 of 1:10 en het diepste punt moet zich op 50 cm onder de laagste grondwaterstand bevinden. De poel moet natuurlijk aangevuld zijn en daarom onder de grondwaterstand liggen.
Zorg voor voldoende zon instraling.
Belangrijk: geen vissen uitzetten in de poel, dit is niet bevorderlijk voor de biodiversiteit.
Met deze maatregel wordt géén vijver met een kunstmatige waterkerende laag bedoeld (zoals beton of vijverfolie).
Beplanting: Geschikte planten zullen vanzelf rond de natuurlijke poel groeien. Bij aanplanten: kies voor inheemse soorten en variatie. Voor ideeen: Cruidt Hoeck, Wadi mengsel.

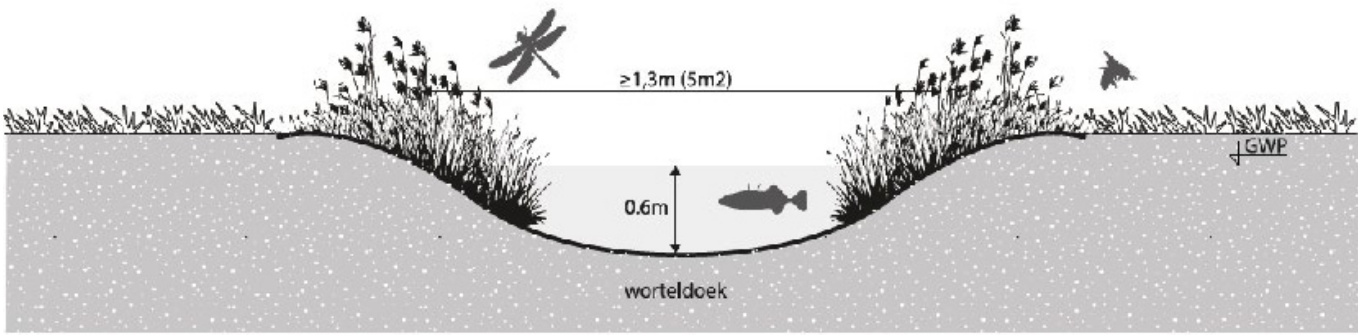
Puntentelling

15

Poel van 30 m² - 100 m² = 15 punten. Poel tussen 100 m² - 250 m² = 20 punten

Toelichting

Houd rekening met een eventuele aanvullende gemeentelijke vergunningplicht bij het graven van een poel. Kijk op de website van RAVON voor verdere uitleg. Informatie over subsidies voor poelaanleg is te krijgen bij de provinciale stichting voor landschapsbeheer.



Aanleg vissenbos



Aanleg vissenbos voor beschutting zoetwatervissen.

Ten gunste van: Zoetwatervissen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimale lengte van 10 meter; breedte van 1 meter.

Plaatsingseisen: Een vissenbos is als het ware een takkenril in water. De takkenril in het water zorgt voor beschutting voor zoetwatervissen. Dergelijke beschutte plekken zijn vaak afwezig in stedelijk gebied. Een takkenril wordt bij elkaar gehouden door houten palen die verticaal in het water worden geplaatst en een tussenafstand van één meter hebben.
Tip: overleg met het waterschap alvorens deze maatregel toe te passen.

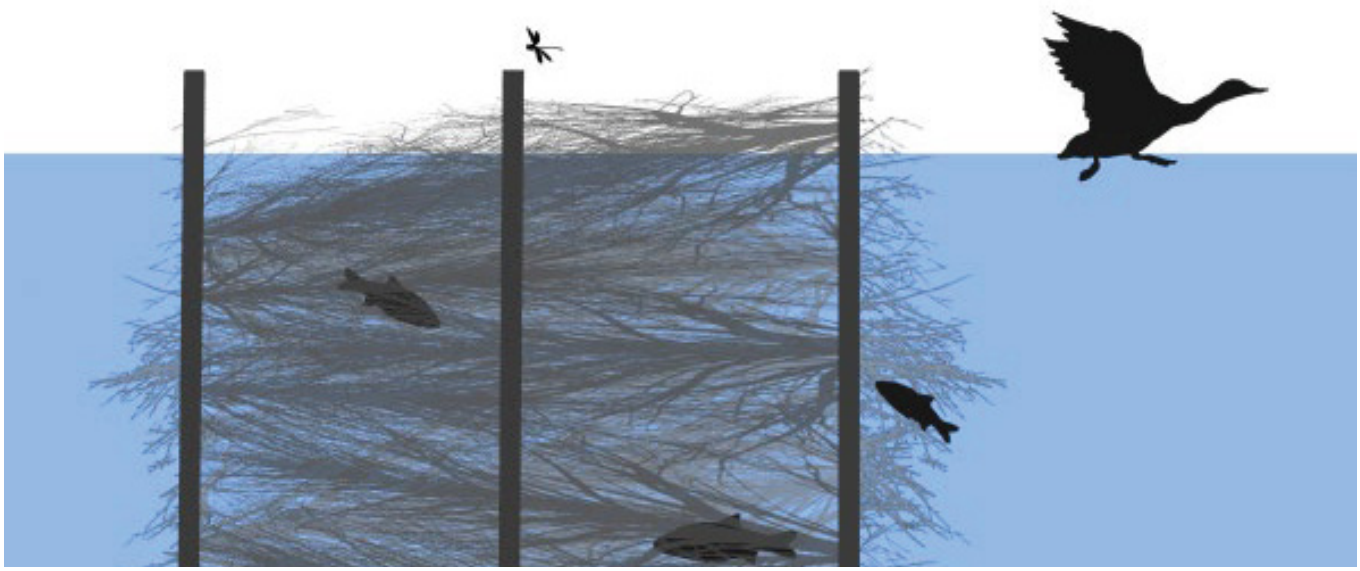
Puntentelling

10

10 punten voor vissenbos.

Toelichting

Door de takkenril net boven het water uit te laten komen, worden er ook nestmogelijkheden en rustplaatsen gecreëerd voor watervogels zoals meerkoeten en eenden.



Drijvende oever



Drijvende oever met oevervegetatie creëren als schuilgelegenheid voor vissen en amfibieën.

Ten gunste van: Insecten, vissen, amfibieën en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: 20 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: In totaal minimaal 10 meter lang en 2 meter breed.

Aanplanten met riet of andere inheemse oevervegetatie.
De drijvende oever is een drijvende constructie waarop oevervegetatie aanwezig is.
De constructie wordt gemaakt uit gevlochten wilgentenen, waarop vegetatie wordt aangebracht.
Om afdrijven te verkomen bij stroming, de drijvende oever verankeren.

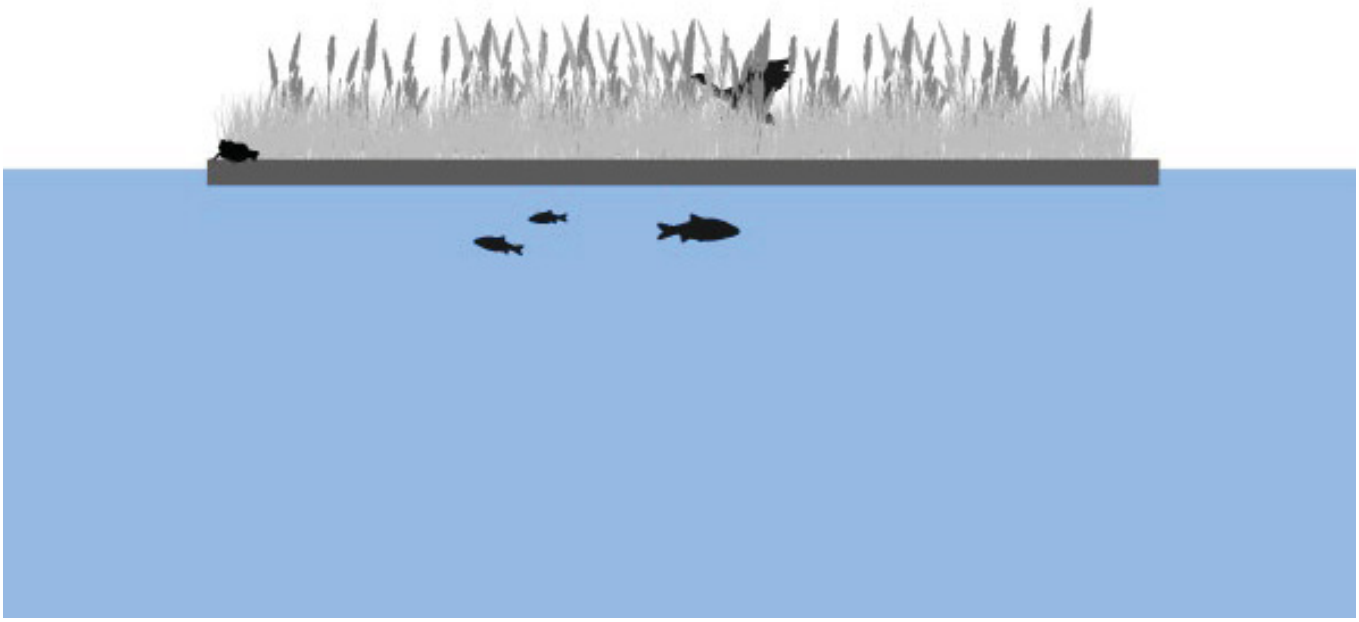
Puntentelling

15

Drijvende oever(s) is 15 punten.

Toelichting

Bij voorkeur dient de drijvende oever minimaal 2 meter uit de oever te liggen, om betreding van bijvoorbeeld spelende kinderen en honden te voorkomen.



IJsvogelvriendelijke oever



IJsvogelvriendelijke oever maken door aanplanten van struweel en bomen langs oppervlaktewater.

Ten gunste van: IJsvogel, eenden, meerkoeten en waterhoentjes.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/
max. toegestaan: Minimale lengte van 15 meter.

Plaatsingseisen: Inheemse struweelvormers en houtige gewassen als wilgen en elzen binnen 1,5 meter van de oever van sloten of ander oppervlaktewater planten. Het doel is om hierdoor zowel beschutte plekken langs water te creëren, als het creëren van over het water hangende takken die door ijsvogels gebruikt worden om te jagen.

Bij voorkeur wordt de maatregel gecombineerd met het aanleggen van een ijsvogelwand.

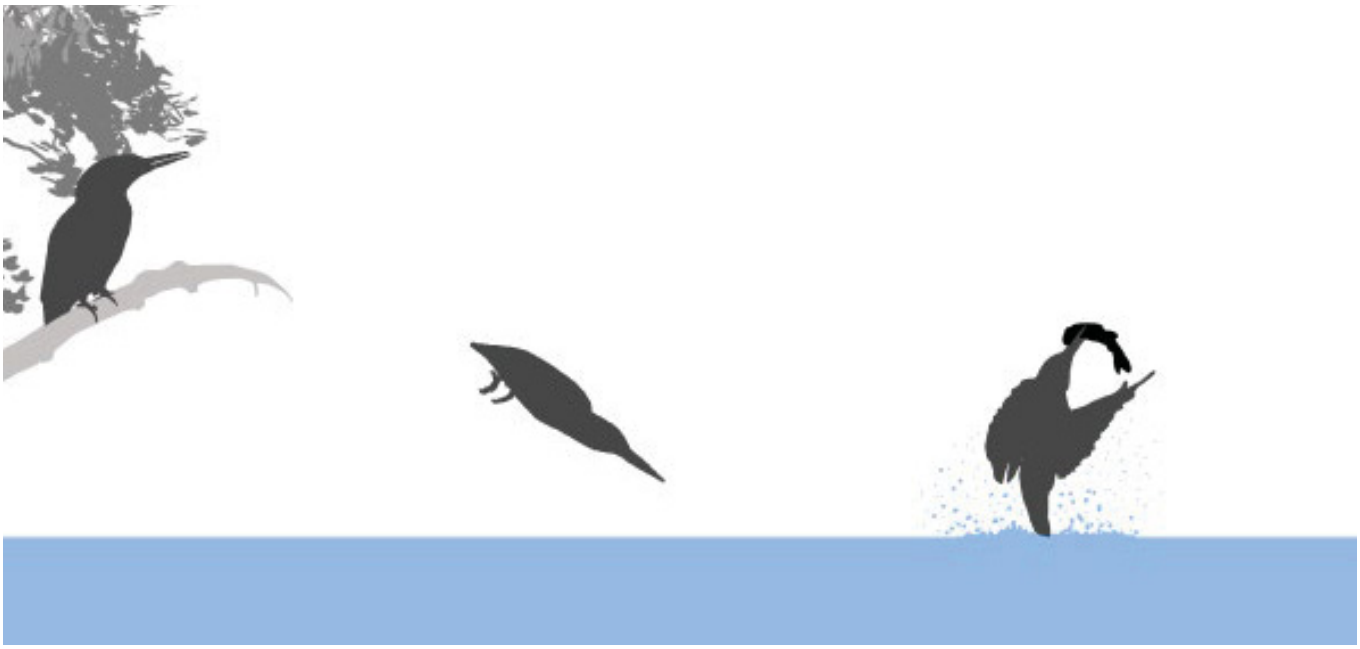
Puntentelling

10

IJsvogelvriendelijke oever is 10 punten.

Toelichting

Met de maatregel wordt niet alleen de ijsvogel geholpen, de oever biedt ook schuilmogelijkheden voor eenden, meerkoeten en waterhoentjes.



IJsvogelwand aanleggen



Broedgelegenheid ijsvogels creëren door aanleg ijsvogelwand.

Ten gunste van: IJsvogel.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Steilwand tussen 50 centimeter en 2 meter hoog en tussen de 1 en 3 meter breed.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: IJsvogels graven zelf gangen in steile wandjes van zand of klei. De wand minimaal één meter boven het water laten uitsteken.

IJsvogels zijn schuwe vogels. Daarom alleen effectief als er niet teveel verstoring plaatsvindt. Liefst 25 meter van plekken af waar veel mensen komen, zoals wandelpaden en speelvelden. Of bijvoorbeeld met sleedoornstruweel afschermen.

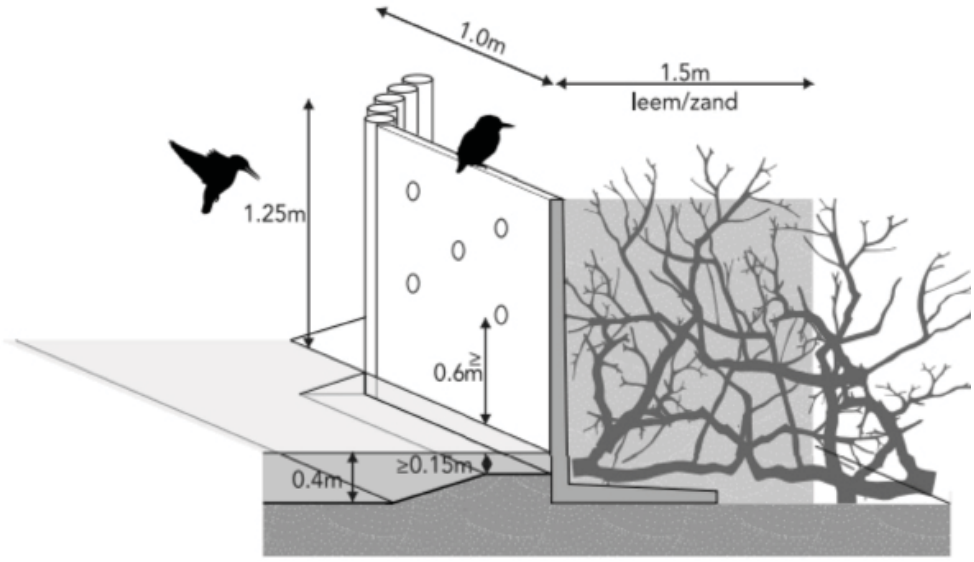
Puntentelling

15

IJsvogelwand is 15 punten.

Toelichting

Bij voorkeur een tak in de wand steken die boven het water hangt. Begroeiing rondom de oever en aan weerszijden steilwand heeft voorkeur, de maatregel wordt daarom bij voorkeur gecombineerd met het aanleggen van een ijsvogelvriendelijke oever.



Bron: Gemeente Amsterdam

Kunstnest huiszwaluw



Aanbrengen kunstnesten huiszwaluwen aan onderzijde bruggen.

Ten gunste van: Huiszwaluwen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Minimaal 5, maximaal 15 kunstnesten.

Plaatsingseisen: Nesten dienen 9 centimeter onder overstek aangebracht te worden. Onderlinge afstand tussen de nesten niet nodig.
Deze maatregel is alleen mogelijk bij bruggen die minimaal 4 meter boven water zijn gelegen en minimaal 15 meter lang zijn.

Puntentelling

1

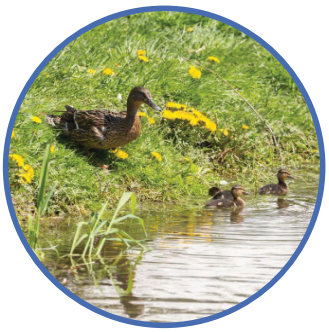
Per kunstnest: 1 punt. Maximaal 8 punten.

Toelichting

De zwaluwen hebben een vrije aanvliegroute naar de nesten nodig. Wanneer de nesten worden geplaatst in combinatie met een mestplank, wordt eventuele overlast door uitwerpselen voorkomen.



Natuurvriendelijke oever



Het vervangen van beschoeiing door het aanleggen van een natuurvriendelijke oever.

Ten gunste van: Vissen, waterplanten, amfibieën, insecten en waterberging.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Lengte minimaal 20 meter.

Plaatsingseisen: Natuurlijke verjonging en spontane ontkieming sluit het beste aan bij het natuurlijke systeem. Het talud dient zo flauw mogelijk te zijn om de plas-draszone zo groot mogelijk te maken. Minimaal wordt een verhouding van 1:3 aangehouden, maar bij voorkeur een talud van 1:10.

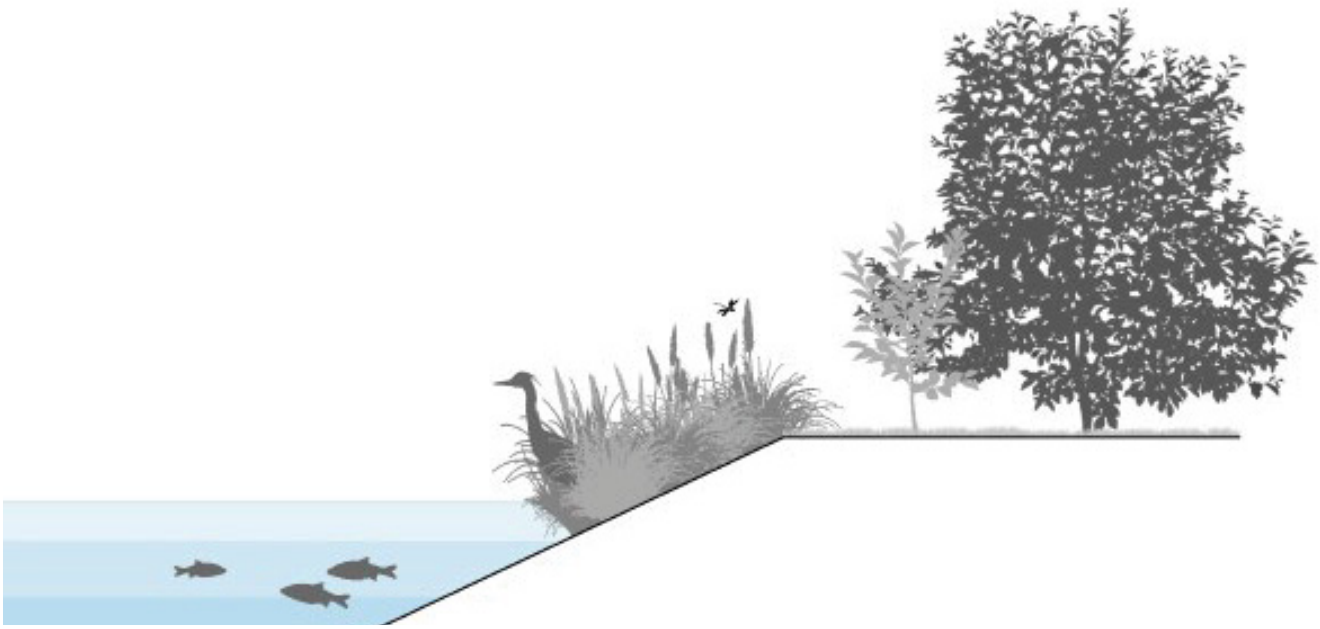
Puntentelling

15

Natuurvriendelijke oever is 15 punten.

Toelichting

Sloten en beken met een steile oever hebben een lage natuurwaarde en voeren het water snel af. Om de biodiversiteit te vergroten hebben deze oevers daarom de meeste prioriteit om omgezet te worden in een natuurvriendelijke oever.



Natuurvriendelijke wadi's

Het aanleggen van een natuurlijke wadi.



Ten gunste van: Insecten, kleine zoogdieren, amfibieën en waterberging.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 25 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Zorg voor afwisselende, hoog opgaande beplanting rondom wadi. Minimaal 10 inheemse bomen of struiken plaatsen, zoals zwarte els, wilgen, gewone vlier, koninginnekruid.
De oevers van de wadi maximaal 1 keer per jaar maaien.
Per wadi dienen minimaal twee 'structuurelementen' aangebracht te worden, zoals losse stenen of dood hout.

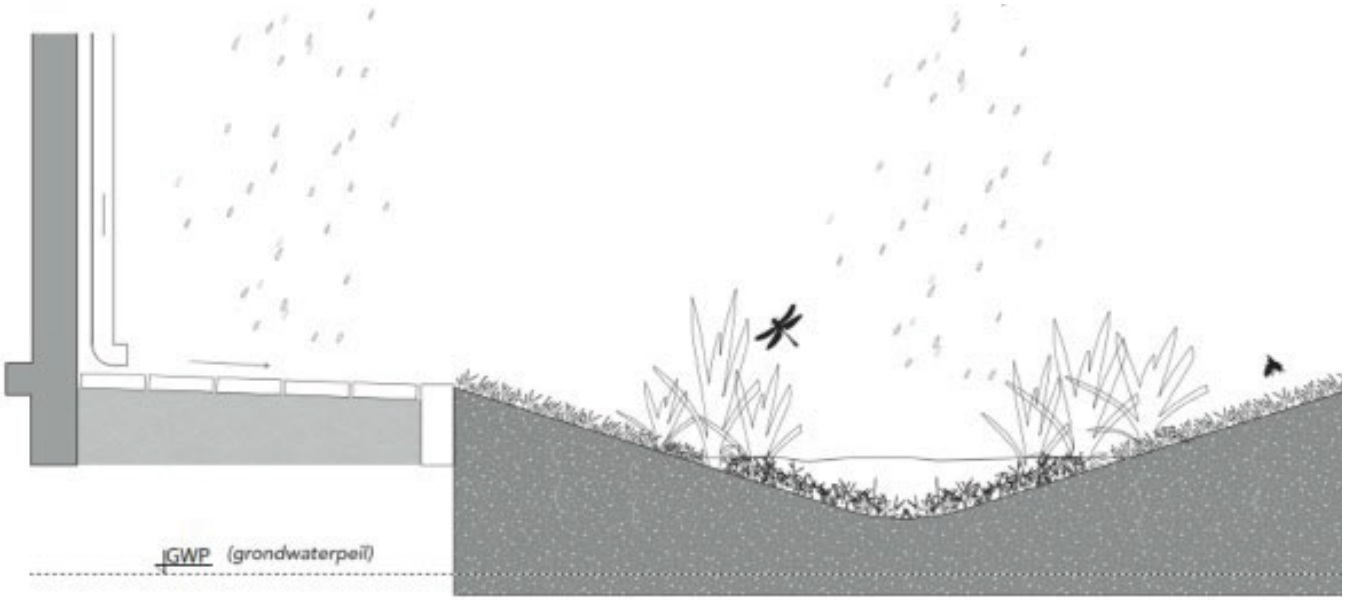
Puntentelling

10

Wadi van 25 m² - 50 m² = 10 punten. Wadi van 50 m² - 75 m² = 15 punten.

Toelichting

Wadi's worden vaak ingericht met gras. Door ze natuurlijker en meer divers (met bijv. watermunt, grasmuur, moerasspirea) in te richten, zorgt de wadi niet alleen voor een betere grondwaterstand, maar levert het ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Het is wenselijk om veel dood hout, losse stenen en andere natuurlijke materialen aan te brengen die zorgen voor beschutting voor insecten, amfibieën en kleine zoogdieren.



Bron: Gemeente Amsterdam

Overwinteringshabitat voor amfibieën



Aanbrengen van overwinteringshabitat voor amfibieën, insecten en grondgebonden

Ten gunste van: Amfibieën.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 2 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Minimaal 30 centimeter hoog.
De overwinteringsplaats dient maximaal 50 meter van oppervlaktewater, zoals een poel of sloot, aangebracht te worden. Er mogen geen onoverbrugbare obstakels aanwezig zijn tussen het water en het landhabitat. De overwinteringshabitat moet bestaan dood hout, een dichte takkenril en ander organisch materiaal, zoals maaisel en bladafval.
De overwinteringshabitat dient op een plek te worden aangebracht waar niet veel verstoring is van mensen of honden.

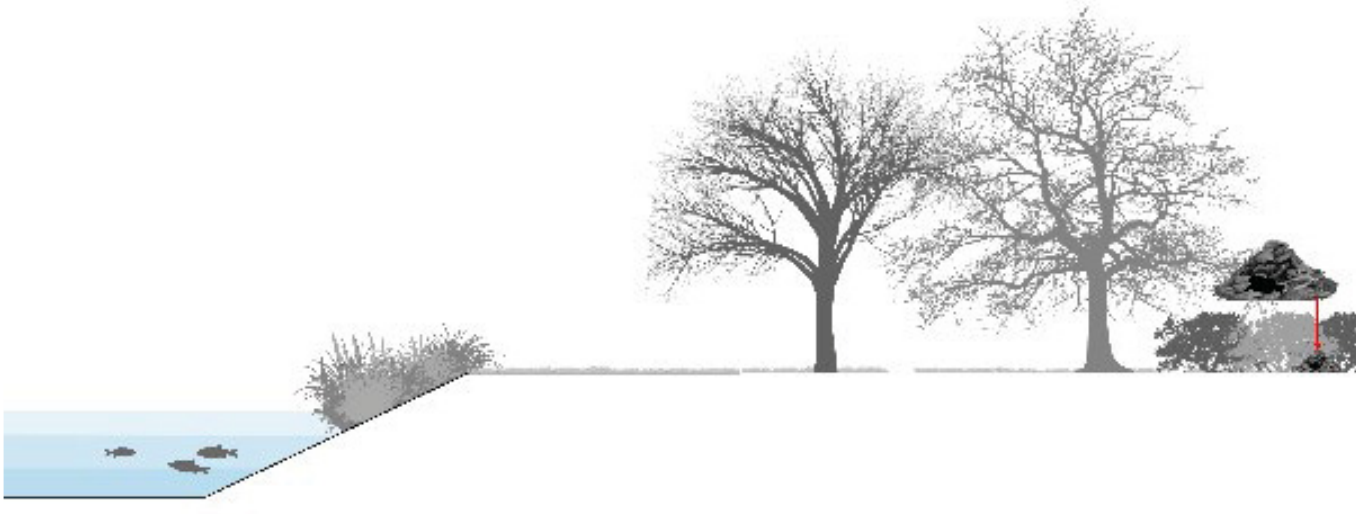
Puntentelling

3

Overwinteringshabitat van 2-8 m² = 3 punten. Groter dan 8 m² = 5 punten.

Toelichting

Deze maatregel kan gecombineerd worden met het aanleggen van een poel, waardoor er een optimaal leefgebied ontstaat voor amfibieën.



Stadsrietkraag



Aanleg van een rietkraag in oppervlaktewater.

Ten gunste van: Waterkwaliteit , riet- en watervogels (meerkoet en kleine karekiet).

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 20 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Aanplant van inheems riet.

Kan zowel bij de oeverzone als verder van de oever af gerealiseerd worden. Maatregel kan geplaatst worden in bijvoorbeeld stadsvijver of brede watergang.
Om verlanding te voorkomen dienen de stengels van het riet in de winter te worden afgemaaid. Dit dient gefaseerd te gebeuren, waarbij elke zone 1 keer in de 4 jaar aan de beurt komt.

Puntentelling

15

Stadsrietkraag is 15 punten.

Toelichting

Houd rekening met afkalving en erosie van het ingezaaide riet door golfslag en stroming. Dit kan voorkomen worden door de nieuwe rietkraag te beschermen met een natuurlijke oeverbescherming, zoals kokosrollen en halfopen beschoeiing.



Groene buitenruimte

Overzicht maatregelen

Maatregel	Ten gunste van	Puntentelling
Hagen aanplanten	Langs wegen/straten hagen aanplanten	2
Aanleg ruigte/distelstrook	Zaadetende vogels, kleine zoogdieren en insecten	5
Aanplant vogelbosje	Zangvogels, insecten en kleine zoogdieren	5
Aanplant insectvriendelijke struik of boom	Insecten en vogels	1
Kwetterplek huismus	Huismussen en andere kleine zangvogels	2
Bloemrijke boomspiegel	Insecten en vogels	1
Houtsnippers	Paddenstoelen (schimmels)	1
Zandhelling	Graafwespen, -bijen en zandbijen	4
Takkenril	Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën	2
Marterhoop	Kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn)	5
Ecologisch bermbeheer	Insecten, bodemleven, kleine zoogdieren en vogels	5
Lijnvormige houtstructuur	Vleermuizen, kleine zoogdieren, vogels en insecten	10
Tijdelijke natuur	Zoogdieren, insecten, amfibieën, vogels en planten	5
Verbinden groenstructuren	Zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten	15
Vleermuiskelder in geluidswallen	Overwinterende vleermuizen	50
Vleermuisvoedselbosje	Vleermuizen	10
Diervriendelijke verlichting	Vogels en vleermuizen	4



Hagen aanplanten



Langs wegen/straten hagen aanplanten.

Ten gunste van: Een micro-ecologische verbindingszone voor insecten, vogels en kleine grondgebonden zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 20 meter lang.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Inheemse heesters of struiken, zoals beuk en haagbeuk,
Bij voorkeur inheemse heesters of struiken van duurzame en biologische teelt, zoals beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, wilde liguster.
Aanplanten parallel aan weilanden, wegen of fietspaden.
Onderhoud niet uitvoeren in het broedseizoen (maart-september), tenzij voorafgaand een broedvogelinspectie is uitgevoerd door een ecoloog.

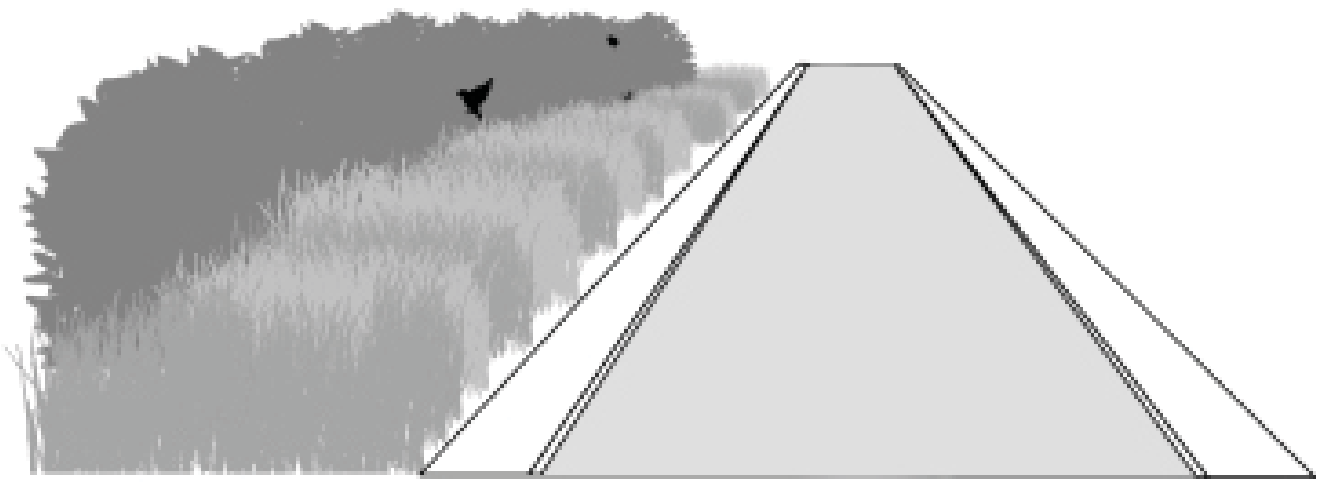
Puntentelling

2

Per 20 meter: 2 punten. Maximaal 14 punten.

Toelichting

Bloeiende struiken (zoals sleedoorn) zijn waardevol voor bijen, hommels en zweefvliegen. Groenblijvende hagen (zoals wilde liguster) zijn waardevol voor veel vogels, zoals de huismus.



Aanleg ruigte/distelstrook



Aanleg ruigte/distelstrook bij bermen, akkerranden en overhoekjes.

Ten gunste van: Zaadetende vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 100 meter lang en 5 meter breed.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Deze maatregel kan eenvoudig worden gerealiseerd door plekken als bermen, akkerranden en overhoekjes niet of maximaal 1 keer per jaar te maaien en spontane plantenontwikkeling zijn gang te laten gaan.

De strook dient minimaal 2 jaar te blijven staan.

Puntentelling

5

Per 500 m² : 5 punten. Maximaal 10 punten.

Toelichting

De akkerdistel is de door insecten meest bezochte plant. Hommels, bijen (zweef)vliegen, nacht- en dagvlinders worden op distels aangetroffen. Distels groeien alleen daar waar de grond niet intensief bewerkt wordt.



Aanplant vogelbosje



Aanplant van inheemse (besdragende) bomen en struiken.

Ten gunste van: Zangvogels, insecten en kleine zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 100 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Inheemse (besdragende) bomen en struiken, zoals lijsterbes, meidoorn, dauwbraam, veldesdoorn sleedoorn en Gelderse roos.
Bij voorkeur bomen aanplanten in de kern van het bosje en aan de rand van het vogelbosje aanplant van besdragende struiken.

Puntentelling

5

Per 100 m²: 5 punten. Maximaal 20 punten.

Toelichting

Als plantafstand kan 1,5 bij 1,5 meter worden gehanteerd. Bij het aanplanten van verschillende soorten in één bosje, dienen de soorten in groepjes van 5-7 stuks per soort aangeplant te worden, om overgroei door sneller groeiende soorten te voorkomen. Na een paar jaar zal het vogelbosje meer gesloten raken. Snoeien alleen waar takken problemen geven.



Aanplant insectvriendelijke struik of boom



Aanplant van een inheemse struik of boom die insecten aantrekt.

Ten gunste van: Insecten en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Aangeplante struik of boom moet zelfvoorzienend zijn wat betreft water en voeding, dus in de volle grond en niet in pot of kuip.
De struik of boom dient biologisch geteeld en inheems te zijn.
Voorbeelden: Zoete kers, wilde lijsterbes, boswilg veldesdoorn, wilde kardinaalsmuts, rode kornoelje, eglantier, meidoorn.

Puntentelling

1

Per struik of boom 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting

Gelderse roos en sporkehout zijn goed voor insecten. Sporkehout is ideaal voor bijen vanwege de zeer lange bloeiperiode (mei-september) en nectarrijke bloemen. De bessen van Gelderse roos en sporkehout bieden ook voedsel voor vogels.



1. Bloeiwijze Gelderse roos
2. Bessen Gelderse roos
3. Wilde lijsterbes
4. Sporkehout

Kwetterplek huismus



Groenblijvende struik of heg plaatsen als schuil-, slaap- en kwetterplaats.

Ten gunste van: Huismussen en andere kleine zangvogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 4 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Minimaal 1,5 meter hoog.

Gebruik dichte, inheemse en groenblijvende of bladhoudende struiken, zoals hulst, taxus, wilde liguster en beukhaag.

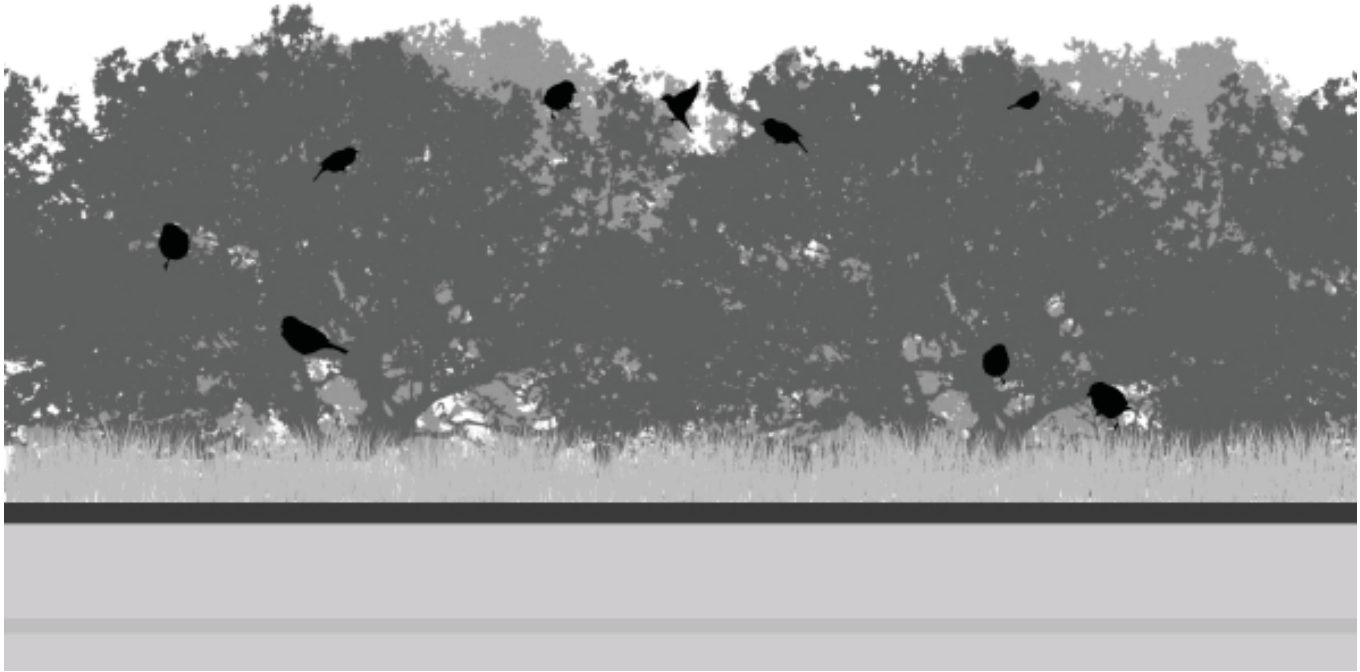
Puntentelling

2

Met 4 m²: 2 punten. Met 8 m²: 4 punten. Maximaal 4 punten.

Toelichting

Deze maatregel is goed te combineren met andere maatregelen die ten gunste van huismussen zijn, zoals het geschikt maken van daken als nestlocatie of het aanbrengen van drinkplaatsen en zandbanken voor stofbaden.



Bloemrijke boomspiegel



Boomspiegels beplanten of inzaaien met inheems bloemzaadmengsel.

Ten gunste van: Insecten en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Zaaien: kies een inheems zaadmengsel passend bij de regio.
Vaste planten: ooievaarsbek, akelei, cichorei, sint Janskruid, margrieten, muskuskaasjeskruid, wilde marjolein, veldsalie, duifkruid, etc.

Puntentelling

1

Per boomspiegel: 1 punt. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Door de bloemen in te zaaien worden de wortels van de bomen niet beschadigd.



Bron: Gemeente Amsterdam

Houtsnippers



Aanbrengen van houtsnippers.

Ten gunste van: Paddenstoelen (schimmels).

Eisen en randvoorwaarden

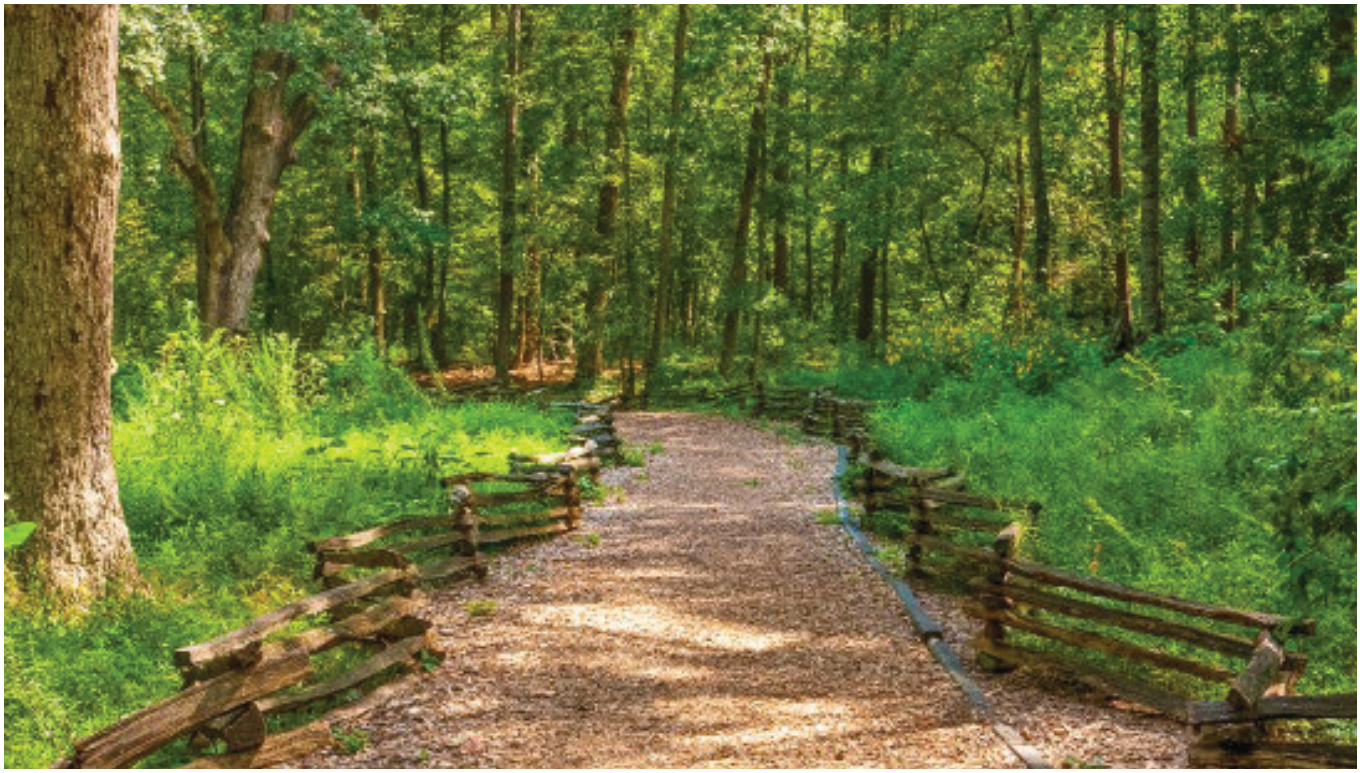
Gebied:	Buiten- en stedelijk gebied.
Oppervlakte:	Minimaal 2 m².
Min. benodigd/ max. toegestaan:	N.v.t.
Plaatsingseisen:	Houtsnippers aanbrengen op een schaduwrijke plek, om de groei van paddenstoelen te bevorderen.

Puntentelling

1

Per 2 m² : 1 punt. Maximaal 5 punten.

Toelichting



Zandhelling



Aanleggen van een zandhoop of -helling voor graafbijen.

Ten gunste van: Graafwespen, graafbijen en zandbijen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 4 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Op een zonnige plek, met weinig begroeiing.
De simpelste aanleg van een zandhelling bestaat uit het recht weggraven van zand of leem op een plek waar de ontstane wanden van de kuil of de greppel gedurende een deel van de dag in de zon liggen. Een hoogte van 10 cm is al zeer geschikt, maar een hogere wand biedt meer variatie.
De zandhoop of -helling vrijhouden van betreding.

Puntentelling

4

Zandhelling van 4 m²: 4 punten, per extra 2 m² zandhelling 2 punten extra.

Toelichting

Een lichte vegetatie van wat mosjes, sedums en andere laagblijvende planten kan worden toegestaan om verwaaiing van een zandhoop te voorkomen, maar altijd moeten flinke stukken zand bloot liggen. Daarom vergen zandhopen vrij veel onderhoud, wat vooral moet plaatsvinden tussen oktober en maart.



Takkenril

Aanleggen van een takkenril.



Ten gunste van: Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 6 m² (hoogte 1-1.5 meter).

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: De takkenril aanleggen op een rustige plek.
Eén keer per jaar de takkenril aanvullen met nieuwe takken.

Puntentelling

2

6 m² takkenril = 2 punten; per extra 2 m² een extra punt. Maximaal 7 punten.

Toelichting

Voor het maken van een takkenril kan snoei- en takkenhout gebruikt worden.



Marterhoop



Aanleg van een marterhoop.

Ten gunste van: Kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn).

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: Minimaal 3 m x 2 m x 1 m.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 2 per project.

Plaatsingseisen: Een marterhoop bestaat uit een bodem van dun materiaal als takjes, riet of gras. Hierop komt een kern van gestapelde boomstammen en takken van minimaal een meter hoog. Hieromheen komt een isolerende laag van riet/hooi.

De marterhoop aanleggen op een plek waar niet vaak en veel mensen komen.

Puntentelling

5

Per marterhoop: 5 punten. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Door rondom de hoop braamstruweel aan te planten, wordt een geschikte omgeving gecreëerd voor kleine marterachtigen.



Ecologisch bermbeheer



Beheermaatregel insectvriendelijk maaien door middel van sinusmaaibeheer of gefaseerd maaien.

Ten gunste van: Insecten, bodemleven, kleine zoogdieren en vogels.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 100 m².

Onderhoud: Maximaal 1 keer per jaar gefaseerd maaien op zandgrond en maximaal 2 keer per jaar gefaseerd maaien op kleigrond en laagveen. Maaisel afvoeren.
Sinusbeheer is een alternatieve manier van gefaseerd maaien. Het werkt met meanderen

Gefaseerd maaien kan overal worden toegepast. Hierbij zijn de overstaande stukken nooit meer dan dertig procent en worden bij
een volgende maaibeurt wel weer gemaaid (bron: Vlinderstichting).

Puntentelling

5

Per 100 m² insectvriendelijk maaibeheer: 5 punten (mits beheer minimaal 3 jaar actief). Maximaal 15 punten per project.

Toelichting

Op de websites van de Vlinderstichting en EIS Kenniscentrum Insecten, is veel informatie te vinden over gefaseerd maaien en sinusbeheer.



Lijnvormige houtstructuur



Aanplant van een inheemse laanbeplanting, knotbomenrij of houtsingel/houtwal.

Ten gunste van: Vleermuizen, kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Lengte minimaal 100 m bij houtsingel/houtwal; breedte minimaal 4 m. Lengte minimaal 200 m bij laanbeplanting of knotbomenrij.

Plaatsingseisen: Alleen inheemse (biologische gekweekte) soorten. Aanplanten van soorten in groepjes van 5-7 stuks per soort aangeplant te worden, om overgroei door sneller groeiende soorten te voorkomen.

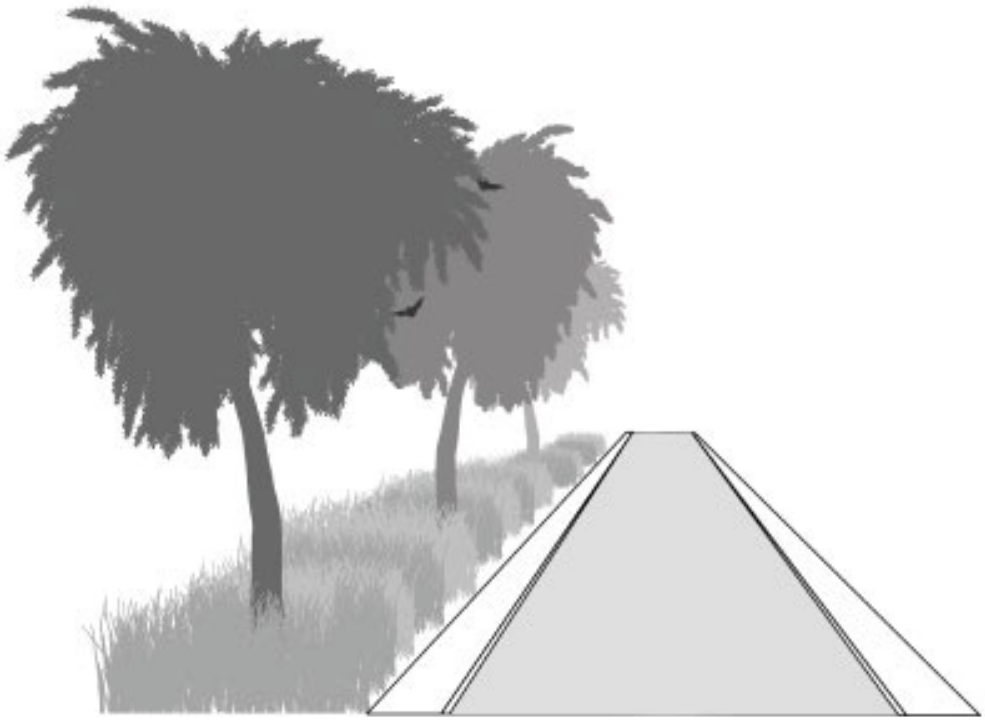
Puntentelling

10

Houtsingel/houtwal per 100 m x 4 m: 10 punten. Maximaal 20 punten.
Laanbeplanting of knotbomenrij per 100 m: 10 punten. Maximaal 20 punten.

Toelichting

Bij voorkeur een zo hoog mogelijke diversiteit aan soorten aanplanten, of kijken naar de aantrekkelijkheid van de bomensoort voor insecten.



Tijdelijke natuur



Tijdelijke natuur realiseren op braakliggende terreinen of overhoekjes.

Ten gunste van: Zoogdieren, insecten, amfibieën, vogels en planten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 200 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: De tijdelijke natuur moet minimaal 1 jaar blijven staan.

Plaatsingseisen: Door spontane ontkieming en door de ontwikkeling van planten zijn gang te laten gaan, ontstaan er vanzelf ruigtes die voor veel soorten als toevluchtsoord kunnen dienen.

Puntentelling

5

Oppervlakte van 200 m2: 5 punten, per 100 m2 extra: 1 punt extra. Maximaal 15 punten.

Toelichting

Spontane vestiging van streng beschermde soorten wordt niet verwacht gezien de beperkte periode waarin de natuur in stedelijk gebied zal blijven staan. Op de website van Tijdelijke Natuur is veel extra informatie te vinden. Tip: de ontheffing tijdelijke natuur aanvragen zodat je niet in de knel komt met o.a. egel en kleine marterachtigen.



Verbinden groenstructuren



Fysiek verbinden van twee reeds bestaande groenstructuren.

Ten gunste van: Zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Maatregel kan op vele manieren tot uitvoering worden gebracht. Reeds bestaande groenstructuren die verbonden kunnen worden zijn bijvoorbeeld: twee bosjes met een weiland ertussen worden verbonden door een haag. Dit zorgt voor robuustere natuur.
Uitsluitend gebruik van (biologisch gekweekte) inheemse soorten.
Betreft maatwerk. Beoordeling ecoloog verplicht.

Puntentelling

15

Per verbinding: 15 punten. Voorwaarde: er dient een ecoloog/deskundige ingeschakeld te worden.

Toelichting

Locaties die uitermate geschikt kunnen zijn voor deze maatregel zijn bijvoorbeeld te vinden in het agrarisch gebied of aan de rand van het bos. Hier liggen vaak geïsoleerde bosjes die door het aanplanten van een haag of een andere groene verbinder weer onderdeel gaan uitmaken van een groter geheel.



Vleermuiskelder in (geluids)wallen



Aanleg vleermuiskelder in (geluids)wallen.

Ten gunste van: Overwinterende vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 16 m^3 inhoud.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: De ruimte dient minimaal 2 meter hoog te zijn. De invliegopening moet 20 x 2 centimeter groot zijn. In de vleermuiskelder dienen minimaal twee wegkruipplekken te worden aangebracht. Dit kan door het aanbrengen van een 'vleermuissteen' (bijvoorbeeld de VK ST 02 van Vivara Pro) of het aanbrengen van een houten plaat tegen de wand met een ruimte van 1,5 tot 2 centimeter tussen de wand en de houten plaat. Zorg voor een vrije aanvliegroute voor vleermuizen. Geen opgaande begroeiing of verlichting bij de invliegopening. Betreft maatwerk.

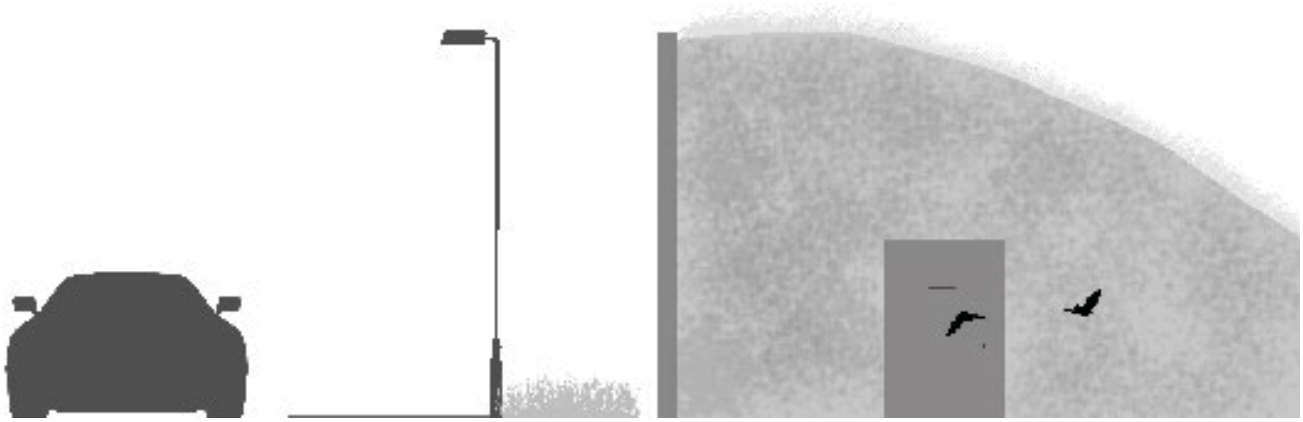
Puntentelling

50

Vleermuiskelder: 50 punten. Voorwaarde: er dient een ecoloog/deskundige ingeschakeld te worden.

Toelichting

Vleermuizen kiezen hun verblijfplaats soms op bijzondere plaatsen. Er zijn kolonies aangetroffen onder viaducten, onder bruggen met zwaar verkeer en in kerktorens met klokken. De weg langs een geluidswal hoeft dus geen beperking te zijn.



Vleermuisvoedselbosje



Aanleg van voedselbosje met inheemse boomsoorten, waarbij het behoud van donkerte het belangrijkste uitgangspunt is als foerageergebied voor vleermuizen.

Ten gunste van: Vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: Minimaal 50 m².

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Inheemse boomsoorten (zoals de zomereik, beuk en iep) en minimaal driejarig plantmateriaal.
Bosje nabij bebouwing, maar die niet verlicht wordt. Dit bosje vormt zo een ideaal foerageergebied voor onder andere gebouwbewonende vleermuizen. Het bosje moet binnen 100 meter van bebouwing worden aangeplant.

Puntentelling

10

Voedselbosje van 50 m²: 10 punten. Per extra 100 m²: 10 punten extra. Maximaal 30 punten.

Toelichting



Diervriendelijke verlichting



Bestaande straatverlichting vervangen door vogel- en vleermuisvriendelijke straatverlichting.

Ten gunste van: Vogels en vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buiten- en stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Alle verlichtingsarmaturen vervangen of weghalen.

Plaatsingseisen: Gebruik aangepaste armaturen, waarbij er minimale uittreding van licht is naar de omgeving en naar boven toe. Kies voor roodkleurige verlichting en een zo laag mogelijke verlichtingssterkte.

Puntentelling

4

Compleet verwijderen van verlichting: 8 punten. Gebruik van diervriendelijke verlichting: 4 punten.

Toelichting

Het weglaten van verlichting is de beste maatregel voor vleermuizen en vogels zoals uilen. Deze maatregel moet daarom alleen worden toegepast als het weglaten van verlichting geen optie is. Vooral het weglaten van verlichting op plekken waar wegen of fietspaden kruisen met groenstructuren als een laan of een houtwal, is waardevol voor vleermuizen in verband met hun vliegroute.



Verharding

Overzicht maatregelen

Maatregel	Ten gunste van	Puntentelling
Faunapassage zoogdieren	Zoogdieren	25
Faunapassage amfibieën	Amfibieën	20
Green stepping stones	Insecten en een stabieler stadsklimaat	2
Vleermuistoren	Vleermuizen	20
Halfbestrating	Afkoppeling grondwater, vogels, insecten en een stabieler stadsklimaat	1



Faunapassage zoogdieren



Aanleg van een faunapassage om versnippering tegen te gaan.

Ten gunste van: Zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Maatwerk. Schakel expert in.

Bij de aanleg of reconstructie van een weg kan gekozen worden om een faunapassage, in de vorm van een tunnel of brug, aan te leggen. Door het aanleggen van een faunapassage kan versnippering worden voorkomen of tegen worden gegaan. Ontwerp van een faunapassage betreft altijd maatwerk en moet in samenwerking met deskundige ecologen worden ontworpen.

Puntentelling

25

25 punten per faunapassage. Maximaal 1 faunapassage voor zoogdieren. Inzet ecoloog verplicht.

Toelichting

Een aanbeveling voor de aanleg van een faunapassage geldt met name voor locaties waar twee bosgebieden aan elkaar grenzen en een weg een harde grens vormt. Veelal zijn de locaties bekend waar veel dieren worden doodgereden. Wanneer dit niet bekend is, kan een (lokale) werkgroep hier mogelijk bij ondersteunen.



Faunapassage amfibieën



Aanleg van een faunapassage voor amfibieën bij aanleg van een weg.

Ten gunste van: Amfibieën en grondgebonden kleine zoogdieren.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Beide.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Bij het aanleggen van een weg kan een kleine faunapassage voor amfibieën worden aangebracht. De bovenzijde mag niet volledig afgesloten zijn, er moet nog licht doorheen vallen. Deze maatregel betreft maatwerk. In samenspraak met een deskundige ecoloog zal een passend ontwerp moeten worden gekozen en zal een inschatting moeten worden gemaakt van de effectiviteit van de maatregel.
Door de open structuur is het noodzakelijk de passage jaarlijks te onderhouden.

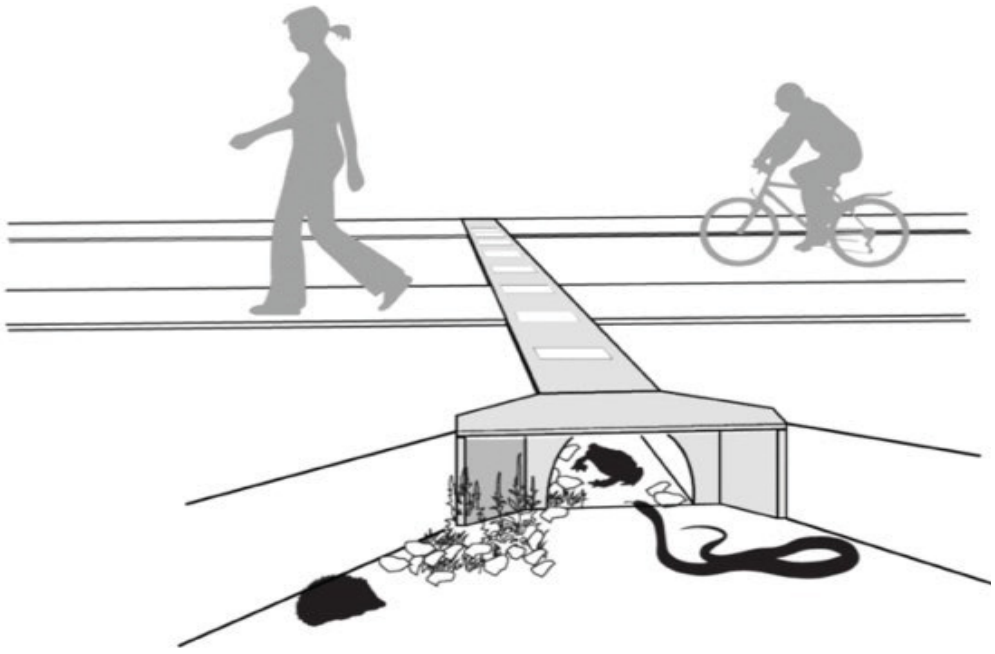
Puntentelling

20

20 punten per faunapassage. Maximaal 1 amfibieënpassage. Inzet ecoloog verplicht.

Toelichting

Het aanleggen van een faunapassage is aan te bevelen voor locaties waarvan bekend is dat daar amfibieën oversteken van overwinteringsgebied naar voortplantingswater. Veelal zijn deze locaties bekend en staan er in het voor- en najaar paddenschermen langs de weg. Wanneer dit niet bekend is, kan een (lokale) werkgroep hier mogelijk bij ondersteunen.



Green stepping stones



Aanbrengen van plantenbakken of kleine groene daken als ‘stapstenen’ voor stadsnatuur.

Ten gunste van: Insecten en een stabieler stadsklimaat.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied, alleen in de bebouwde kom.

Oppervlakte: Van plantenbakken tot borders in alle maten.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Toegestane maatregel op gebieden met veel verharding waar grote groene elementen lastig te realiseren zijn, zoals winkelcentra, parkeerterreinen etc.

Houd rekening met groeiplaats en -eisen van gekozen plantensoorten.

Plaatsingseisen: Inheemse en gebiedseigen plantensoorten.

Door het aanbrengen van plantenbakken of kleine groene daken (zoals bushokjes) ontstaan er kleine groene stapstenen voor insecten en bloemen. Ondanks dat de oppervlaktes klein zijn, kunnen grote aantallen bushokjes en/of bloempotten samen voor een grote oppervlakte groen zorgen in een stenen omgeving.

Puntentelling

2

2 punten per plantenbak. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Door gradiënten in het groenplan te verwerken, wordt habitat voor een grote verscheidenheid aan soorten gerealiseerd. Bij grotere groenverbindingen wordt het inschakelen van een expert geadviseerd, om een groenplan op te stellen voor het specifieke gebied.



Vleermuistoren



Een vleermuistoren biedt verblijfplaatsen aan gebouwbewonende soorten als de gewone dwergvleermuis.

Ten gunste van: Vleermuizen.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Buitengebied of rand stedelijk gebied.

Oppervlakte: N.v.t.

Min. benodigd/ max. toegestaan: Maximaal 1.
De plaatsing is afhankelijk van schaduw, omliggende vegetatie etc. Daarom betreft dit maatwerk en is dit afhankelijk van de locatie.

Plaatsingseisen: Dit betreft maatwerk. Schakel een expert in.
Vleermuizen houden niet van kunstmatige verlichting, daarom mag de toren niet beschenen worden. Een vleermuistoren is alleen succesvol wanneer de vleermuizen de toren veilig kunnen bereiken, daarom dient een ecoloog te bepalen of er potentie is in het plangebied.

Maatwerk.

Puntentelling

20

20 punten per vleermuistoren. Maximaal 1 toren. Inzet ecoloog verplicht.

Toelichting

Aanbevelingen

Verscheidene bedrijven ontwerpen een op maat gemaakte vleermuistoren die geschikt is voor de te verwachten soorten en landschapselementen. De kans van slagen met een dergelijke toren is groter dan een ‘standaardtoren’. Vleermuizen jagen op insecten. Vegetatie, kruiden en planten verhogen het aantal insecten rondom hun verblijfplaats.



Halfbestrating



Aanbrengen van half groene verharding bij parkeervakken of opritten.

Ten gunste van: Afkoppeling grondwater, vogels, insecten en een stabieler stadsklimaat.

Eisen en randvoorwaarden

Gebied: Stedelijk gebied, alleen in bebouwde kom.

Oppervlakte: Zoveel als mogelijk, zie: Toelichting

Min. benodigd/ max. toegestaan: N.v.t.

Plaatsingseisen: Deze bestrating wordt gelegd op een fundering van steenslag met daarop een onderlaag van teelaarde vermengd met zand, turf of kleikorrels.

De vegetatie ontwikkelt zich vanzelf, eventueel kan dit met inzaaien worden bevorderd. Hiervoor dienen inheemse en gebiedseigen zaadmengsels te worden gebruikt.

Tussen de half groene verharding kunnen bloeiende planten en zaadvormers groeien die voedselbron kunnen zijn voor insecten en vogels.

Puntentelling

1

Per 10 m² halfbestrating is 1 punt. Maximaal 10 punten.

Toelichting

Pas voor het terrein het principe ‘onverhard, tenzij’ toe. Waar mogelijk is halfbestrating toegepast. Alleen waar het echt noodzakelijk is, worden directe tegels gebruikt. Hoe minder oppervlakte compleet verhard is, hoe beter. Overdadige begroeiing kan eventueel worden beperkt door het gebruik van schraal zand tussen de stenen. Halfbestrating is alleen niet geschikt voor delen die intensief worden gebruikt.



Bijlage 6 Formulier puntensysteem

BIJLAGE 6 Formulier puntensysteem (artikel 25)

Puntentelling Natuurinclusief Ontwerp Gemeente Zwolle

Algemene gegevens

Titel project:		
Bedrijf:		
Naam:	**Dhr./Mevr.**	
Contactpersoon project:		
Contactgegevens:		
Investeringssom	**€**	

Samenvatting puntentelling	
Benodigd aantal punten	
Aantal punten behaald	0
Ecologenbonus	0
Aan plaatsingseisen voldaan	
Totaal aantal punten	0

Adres van locatie initiatief:		
Valt binnen dit deelgebied van natuurwaardenkaart:		Deelgebieden te vinden op :
Ecoloog betrokken bij natuurinclusief ontwerp:	**Ja/nee**	Natuurwaardenkaart en puntensysteem	Gemeente Zwolle
Naam/bedrijf ecoloog		
Contactgegevens ecoloog		

Bebouwing

Maatregel	Ten gunste van	Vereisten Minimaal Aantal	Vereisten Maximaal Aantal	Vereisten Maximaal Eenheid	Uitvoering Gekozen maatregelen aantal eenheden om te realiseren of om te behouden Aantal	Uitvoering Eenheid	Uitvoering Plaatsingseisen in acht genomen Ja	Uitvoering Ecoloog betrokken Ja	Puntentelling Maximum aantal te behalen punten	Puntentelling Vermenigvuldigingsfactor 1,2 of 3		Puntentelling Aantal punten (afgerond) Afgerond
Sedumdak	Insecten, wateropvang en tegengaan hittestress	15	N.v.t.	m^2		m^2			21	3	0	0
Biodiversiteitsdak	Insecten, vogels, wateropvang en tegengaan hittestress	50	N.v.t.	m^2		m^2			70	3	0	0
Bruin dak	Insecten, vogels, wateropvang en tegengaan hittestress	50	N.v.t.	m^2		m^2			85	3	0	0
Schelpeneiland op plat dak (1 gebouw)	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	4	m^2		m^2			4	3	0	0
Schelpeneiland op plat dak (2 gebouwen)	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	4 (per gebouw)	m^2		m^2			8	3	0	0
Grinddak	Scholekster, meeuw en kleine plevier	2	N.v.t.	m^2		m^2			10	3	0	0
Nestkasten voor huismus	Huismus	3	5	kunstnesten		kunstnesten			5	3	0	0
Inmetselkasten voor huismus	Huismus	3	5	kunstnesten		kunstnesten			10	3	0	0
Nestkasten voor gierzwaluw	Gierzwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten			5	3	0	0
Inmetselstenen voor gierzwaluw	Gierzwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten			10	3	0	0
Inbouwvoorziening laatvlieger	Laatvlieger en andere gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	inbouwkasten		inbouwkasten			9	3	0	0
Spouwmuur toegankelijk maken voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	spouwmuren		spouwmuren			8	3	0	0
Tussenspouw toegankelijk maken	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	spouwmuren		spouwmuren			15	3	0	0
Gevelbetimmering voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	1	N.v.t.	gevelbetimmeringen		gevelbetimmeringen			10	3	0	0
Inmetselsteen voor vleermuizen	Gebouwbewonende vleermuizen	1	4	kasten		kasten			10	3	#N/B	0
Kerkuilenkast	Kerkuil	1	1	kasten		kasten			2	3	0	0
Kunstnesten boerenzwaluw	Boerenzwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten			5	3	0	0
Kunstnesten huiszwaluw	Huiszwaluw	3	5	kunstnesten		kunstnesten			5	3	0	0
Nestkast torenvalk	Torenvalk	1	1	kast		kast			2	3	0	0
Nestkast zwarte roodstaart	Zwarte roodstaart	1	2	kasten		kasten			2	3	0	0
Steenuilenkast	Steenuil	1	2	kasten		kasten			2	3	0	0
Groene gevel	Insecten, vogels en tegengaan hittestress	10	N.v.t.	m^2		m^2			20	3	0	0
Insectensteen	Metselbijen en andere insecten	1	N.v.t.	stenen		stenen			5	3	0	0
Vleermuisvriendelijke zolder	Gebouwbewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis	4	N.v.t.	m^2		m^2			15	3	0	0
Diervriendelijke verlichting toepassen	Vogels en vleermuizen	Alle	N.v.t.	lichtpunten		lichtpunten			4	3	0	0
Verwijderen alle verlichting	Vogels en vleermuizen	Alle	N.v.t.	lichtpunten		lichtpunten			8	3	0	0
Muren voor muurplanten	Bijzondere stadsflora	5	N.v.t.	m^2		m^2			10	3	0	0
										Totaal		**0**

Tuinen en Erven

Maatregel	Ten gunste van	Vereisten Minimaal	Vereisten Maximaal	Vereisten eenheid	Gekozen maatregelen aantal eenheden eenheid	Plaatsingseisen in acht genomen Ja	Ecoloog betrokken Ja	Puntentelling Maximum aantal te behalen punten	Puntentelling Vermenigvuldigingsfactor 1,2 of 3		Puntentelling Aantal punten (afgerond)
Open composthoop	Insecten en kleine zoogdieren	1	N.v.t.	m^2	m^2			2	3	0	0
Dood hout	Insecten, vogels en kleine zoogdieren	1	N.v.t.	m^2	m^2			3	3	0	0
Drinkplaats voor vogels	Kleine zangvogels	1	1	drinkplaats	drinkplaats			1	3	0	0
Aanplant insectenaantrekkende struik of boom	Insecten en vogels	1	N.v.t.	struiken/bomen	struiken/bomen			5	3	0	0
Egelsnelweg	Egels	1	N.v.t.	egelsnelweg	egelsnelweg			2	3	0	0
Rommelhoekje'/overhoekje	Egels, vogels, insecten	1	N.v.t.	m^2	m^2			4	3	0	0
Hoogstamboomgaard	Insecten, goudvink, steenuil, groene specht	100	N.v.t.	m^2	m^2			25	3	0	0
Insectenhotel	Metselbijen en andere insecten	1	5	insectenhotels	insectenhotels			5	3	0	0
Houtsnippers	Paddenstoelen	2	N.v.t.	m^2	m^2			5	3	0	0
Takkenril	Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën	6	N.v.t.	m^3	m^3			8	3	0	0
Egelkast	Egel	1	N.v.t.	per 10 are	per 10 are			3	3	0	0
Kwetterplek huismus	Huismussen en andere kleine zangvogels	4	N.v.t.	m^2	m^2			4	3	0	0
Mezenkast	Mezen	1	2	kasten	kasten			2	3	0	0
Muur van wildernis	Insecten en amfibieën	2	N.v.t.	m^2	m^2			6	3	0	0
Natuurvriendelijke tuinvijver	Insecten, vogels en amfibieën	5	30	m^2	m^2			6	3	0	0
Schutting eruit, haag erin	Vogels en grondgebonden zoogdieren	3	N.v.t.	m	m			15	3	0	0
Sleedoorn	Sleedoornpage, overige insecten en vogels	1	N.v.t.	struiken	struiken			6	3	0	0
Steenuilenkast	Steenuil	1	2	kasten	kasten			2	3	0	0
Tegels vervangen door groen	Insecten, kleine zoogdieren, vogels en stabiel stadsklimaat	1	N.v.t.	m^2	m^2			20	3	0	0
Créëren zandbank	Graafbijen en huismussen	2	N.v.t.	m^2	m^2			2	3	0	0
									Totaal		**0**

Natte omgeving

Maatregel	Ten gunste van	Vereisten Minimaal	Vereisten Maximaal	Vereisten eenheid	Gekozen maatregelen aantal eenheden eenheid	Plaatsingseisen in acht genomen Ja	Ecoloog betrokken Ja	Puntentelling Maximum aantal te behalen punten	Puntentelling Vermenigvuldigingsfactor 1,2 of 3		Puntentelling Aantal punten (afgerond)
Aanleg poel	Amfibieën en insecten	30	500	m^2	m^2			20	3	0	0
Aanleg vissenbos	Zoetwatervissen	10	N.v.t.	m^2	m^2			10	3	0	0

Drijvende oever	Insecten, vissen, amfibieën en vogels	20	N.v.t.	m^2		m^2		15	3	0	0
IJsvogelvriendelijke oever	IJsvogel, eenden, meerkoeten en waterhoentjes	15	N.v.t.	m		m		10	3	0	0
IJsvogelwand aanleggen	IJsvogel	0,5	N.v.t.	m^2		m^2		15	3	0	0
Kunstnest huiszwaluw	Huiszwaluw	5	15	kunstnesten		kunstnesten		8	3	0	0
Natuurvriendelijke oever	Vissen, waterplanten, amfibieën, insecten en waterberging	20	N.v.t.	m		m		15	3	0	0
Natuurvriendelijke wadi's	Insecten, kleine zoogdieren, amfibieën en waterberging	25	N.v.t.	m^2		m^2		15	3	0	0
Overwinteringshabitat amfibieën	Amfibieën	2	N.v.t.	m^2		m^2		5	3	0	0
Stadsrietkraag	Waterkwaliteit, riet- en watervogels	20	N.v.t.	m^2		m^2		15	3	0	0
									Totaal		**0**

Groene buitenruimte		**Vereisten**									
Maatregel	**Ten gunste van**	**Minimaal**	**Maximaal**		**Gekozen maatregelen aantal eenheden**	**Plaatsingseisen in acht genomen**	**Ecoloog betrokken**	**Puntentelling Maximum aantal te behalen punten**	**Vermenigvuldigingsfactor**		
				eenheid	eenheid	Ja	Ja		1,2 of 3		Aantal punten (afgerond)
Hagen aanplanten	Zoogdieren, insecten, amfibieën, vogels en planten	20	N.v.t.	m				14	2	0	0
Aanleg ruigte/distelstrook	Zaadetende vogels, kleine zoogdieren en insecten	500	N.v.t.	m^2				10	2	0	0
Aanplant vogelbosje	Zangvogels, insecten en kleine zoogdieren	100	N.v.t.	m^2				20	2	0	0
Aanplant insectenaantrekkende struik of boom	Insecten en vogels	1	N.v.t.	struiken/bomen				5	2	0	0
Kwetterplek huismus	Huismussen en andere kleine zangvogels	4	N.v.t.	m^2				4	2	0	0
Bloemrijke boomspiegel	Insecten en vogels	1	N.v.t.	boomspiegel				10	2	0	0
Houtsnippers	Paddenstoelen (schimmels)	2	N.v.t.	m^2				5	2	0	0
Zandhelling	Graafwespen, -bijen en zandbijen	4	N.v.t.	m^2				10	2	0	0
Takkenril	Marterachtigen, egel, muizen, vogels en amfibieën	6	N.v.t.	m^2				7	2	0	0
Marterhoop	Kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn)	1	2	marterhoop				10	2	0	0
Ecologisch bermbeheer	Insecten, bodemleven, kleine zoogdieren en vogels	100	N.v.t.	m^2				15	2	0	0
Lijnvormige houtstructuur (A) - houtwal	Vleermuizen, kleine zoogdieren, vogels en insecten	100	N.v.t.	m				20	2	0	0
Lijnvormige houtstructuur (B) - laanbeplanting of knotbomenrij	Vleermuizen, kleine zoogdieren, vogels en insecten	200	N.v.t.	m				20	2	0	0
Tijdelijke natuur	Zoogdieren, insecten, amfibieën, vogels en planten	200	N.v.t.	m^2				15	2	0	0
Verbinden groenstructuren	Zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten	1	N.v.t.	verbinding				15	2	0	0
Vleermuiskelder in (geluids)wallen	Overwinterende vleermuizen	1	N.v.t.	kelder				50	2	0	0
Vleermuisvoedselbosje	Vleermuizen	50	N.v.t.	m^2				30	2	0	0
Diervriendelijke verlichting toepassen	Vogels en vleermuizen	Alle	N.v.t.	lichtpunten				4	2	0	0
Verwijderen alle verlichting	Vogels en vleermuizen	Alle	N.v.t.	lichtpunten				8	2	0	0
									Totaal		**0**

Verharding		**Vereisten**									
Maatregel	**Ten gunste van**	**Minimaal**	**Maximaal**		**Gekozen maatregelen aantal eenheden**	**Plaatsingseisen in acht genomen**	**Ecoloog betrokken**	**Puntentelling Maximum aantal te behalen punten**	**Vermenigvuldigingsfactor**		
				eenheid	eenheid	Ja	Ja		1,2 of 3		Aantal punten (afgerond)
Faunapassage zoogdieren	Zoogdieren	1	1	faunapassage	faunapassage			25	1	0	0
Faunapassage amfibieën	Amfibieën	1	1	faunapassage	faunapassage			20	1	0	0
Green stepping stones	Insecten en een stabieler stadsklimaat	1	N.v.t.	plantenbak	plantenbak			10	1	0	0
Vleermuistoren	Vleermuizen	1	1	vleermuistoren	vleermuistoren			20	1	0	0
Halfbestrating	Afkoppeling grondwater, vogels, insecten en een stabieler stadsklimaat	10	N.v.t.	m^2				10	1	0	0
									Totaal		**0**

Bijlage 7 Afscheiding uiterwaarden

BIJLAGE 7

Afscheiding uiterwaarden (artikel 26)



Locatie afscheiding tussen uiterwaarden en woonwijk

Ter plaatse van de rode markering de locatie van de te realiseren (natuurlijke) afscheiding met als doel het voorkomen van betreding van de uitwaarden. De afscheiding dient uitgevoerd te worden als wilde haag, met verschillende landschappelijke soorten erin, zoals meidoorn, sleedoorn, wilde liguster, vlier, hondsroos en veldesdoorn, zodanig hoog en dicht dat de uitwaarden niet toegankelijk zijn.



Zicht op de uiterwaarden vanaf de IJsseldijk met in de voorgrond, ter plaatse van bestaande hek, de locatie van de afscheiding

Bijlage 8 Cultuurhistorische waarden

BIJLAGE 8

Cultuurhistorische waarden (artikel 28)

Terrein voormalige IJsselcentrale
Objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde

	Hijshal	Onderdeel van de oorspronkelijke hijshal van de centrale in functionalistische stijl. Het gebouw heeft een staalskelet en is aan de noordgevel open. De zuid- een oostgevel zijn aan de bovenzijde bekleed met schokbeton gevelbekleding. De noordgevel heeft repeterende schokbeton vensters. Aan deze zijde sluit ook het dienstengebouw aan.
	Dienstengebouw	Het drielaagse dienstengebouw in functionalistische stijl heeft aan de noord- en zuidzijde een hoge baksteen borstwering waarboven een schokbeton gevelinvulling met stalen ramen. De oostelijke kopgevel van baksteen heeft een zeer slanke betonnen trap naar de eerste- en tweede verdieping. In de gevel zijn 5 beton reliëfs van Titus Leeser aangebracht. Op de tweede verdieping zijn enkele staande vensters met betonrand geplaatst. De gevel wordt afgesloten met een slanke betonnen rand. Dit gebouw is gaaf bewaard gebleven en vertoont een sterke samenhang met de hieronder genoemde gebouwen.
	Magazijn	Het drielaagse magazijn van rode baksteen in functionalistische stijl heeft aan de oostzijde een gevel van rode baksteen met 12 staande vensters met betonrand. De zuidelijke gevel is eveneens van rode baksteen en heeft 24 staande vensters met betonrand, waarnaast een tot aan de dakrand reikende entreepartij van schokbeton is gesitueerd. De overige zijden van het pand zijn niet afgewerkt als buitengevel en hebben indifferente waarde. De buitengevels worden

		afgesloten met een slanke betonnen rand. De eerstgenoemde gevels zijn gaaf bewaard gebleven en vertonen een sterke samenhang met het dienstengebouw.
	Koelwaterhal	Koelwaterfilterhal of pompgebouw in functionalistische stijl. Onderbouw van rode baksteen waarboven in de noord- en zuidgevel twee lagen repeterende vensters van schokbeton zijn geplaatst. De kopgevels zijn van rode baksteen. Het platte dak heeft een overstekende slanke dakrand. Het gebouw is nog gaaf aanwezig.
	Vacuumgebouwen	Twee vrijwel identieke vacuüm gebouwtjes aan de noord- en zuidzijde van het terrein in wederopbouwstijl. Gemetseld in rode baksteen en met een langgerekt venster in de voorgevel. De slanke golvende betondaken zijn tevens achterwand van het gebouw. De gebouwtjes zijn nog gaaf aanwezig. Waardevol vanwege hun kenmerkende sobere wederopbouwbouw architectuur met een functionele en tevens decoratieve inzet van beton.
	Montagesteiger	De montagesteiger, ook wel materiaal- of oliesteiger genoemd ligt in de noordelijke haven en bestaat uit een u-vormig dek met stalen leuningen die op liggers en verticale betonpalen rust. Aan de steiger zijn twee stalen trappen aanwezig die tot aan het water reiken. Haaks op de steiger sluit een plat dek aan op verticale betonplaten en een u vormige leidingbrug op een ligger met betonpalen. De laatsten worden gedeeltelijk verwijderd. Het geheel is nog gaaf aanwezig. Waardevol als enige fysieke herinnering aan de industriële activiteiten in en aan deze haven.

	Kolensteiger	De kolensteiger in de zuidelijke haven bestaat uit een dek op verticale betonplaten, gedeeltelijk voorzien van een stalen leuning. Het dek rust met een betonnen ligger op een zichtbare palenfundering. Het geheel is nog gaaf aanwezig. Waardevol als enige fysieke herinnering aan de industriële activiteiten in en aan deze haven.

Bijlage 9 Parkeerregeling

Zwolle

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zwolle

Nr. 131305

27 maart

2025

Regeling Parkeernormen Zwolle

Toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen, omgevingsplan wijzigingen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle

Paragraaf 1. Definities

Artikel 1. Definities

In deze Regeling wordt verstaan onder:

a. *Aanvrager*: degene die een plan tot uitvoering wil brengen dat gevolgen heeft voor de parkeeropgave, en waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet.

b. *Parkeeropgave*: het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk.

c. *Eigen terrein*: het terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) en/of het bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het plan en/of het bouwwerk horen.

d. *Parkeervergunningengebied*: het gebied waarbinnen het parkeren is gereguleerd op basis van de Parkeerverordening 2016 en de Regeling Parkeervergunningen 2024 en wijzigingen daarop.

e. *Historische binnenstad*: het gebied begrensd door de Stadsgracht, Schuttevaerhaven en Achtergracht (zoals aangegeven op de kaart in bijlage 2).

f. *POET-lijst*: Parkeren Op Eigen Terrein-lijst, waarop adressen staan vermeld die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein of waarvoor een nul vergunningenafspraak is gemaakt.

g. *Parkeerkencijfers CROW*: de op het moment van beslissen op de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende CROW-kencijfers.

h. *Invloedgebied*: wanneer het plan gelegen is buiten het parkeervergunningengebied is het invloedgebied het gebied rondom een plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan. Wanneer het plan gelegen is binnen een parkeervergunningengebied, is het invloedgebied voor de gebruikers gelijk aan de parkeersector en voor de bezoekers aangevuld met acceptabele loopafstanden.

Paragraaf 2. Parkeeropgave Zwolle

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Zwolle, met uitzondering van het gebied dat op de kaart in bijlage 2 is aangeduid als Spoorkwartier.

Artikel 3. Bepalen parkeeropgave

3.1 Er moet, afhankelijk van de omvang, de toegekende functie en de toegelaten activiteiten ten aanzien van gebruik van het gebouw en/of het terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto´s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

3.2 De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in Bijlage 1 en Bijlage 2 opgenomen indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij een decimaal van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij een decimaal hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgende getal.

3.3.1 De parkeeropgave wordt als volgt bepaald:

a. Door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW is aangegeven. Afwijking van de bovengrens kan indien het voldoen aan die regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

b. Door onderscheid te maken in aandelen gebruikers en bezoekers. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn;

c. Er wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de Parkeerkencijfers CROW;

d. Bij een wijziging van de functie of een wijziging van de gebruiksactiviteit wordt er rekening gehouden met de parkeeropgave die aan de/het te vervallen functie/gebruik kan worden toegeschreven, gerekend naar het maatgevend moment voor de nieuwe situatie, op basis van de huidige Parkeerkencijfers CROW. Voorwaarde daarbij is dat die functie/het gebruik in de laatste twee jaren vóór de datum van aanvraag omgevingsvergunning in de praktijk aanwezig was. Voor het bepalen van de parkeeropgave van de nieuwe situatie wordt de

parkeeropgave gerelateerd aan de/het vervallen functie/gebruik verrekend met de parkeeropgave voor de nieuwe situatie.

3.3.2 De parkeeropgave kan naar beneden worden bijgesteld als voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de berekende parkeeropgave en/of de laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

3.4 Als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het feitelijk of in redelijkheid onmogelijk dan wel onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voorzien in de parkeeropgave op eigen terrein, kan worden afgeweken van de verplichting om de parkeeropgave (volledig) op eigen terrein te realiseren:

3.4.1. voor het aandeel gebruikers:

a. binnen het parkeervergunningengebied indien zich één of meerdere van de onderstaande situaties voordoen:
   1. aan de gebruiker een (of meerdere) parkeervergunning(en) verleend kan (kunnen) worden voor de parkeeropgave, omdat het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is of door toevoeging van het plan wordt bereikt; en/of
   2. indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor gebruikers, alleen onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst; en/of
   3. indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien buiten het invloedgebied, voor zover deze andere wijze is gelegen binnen het gebied rondom het plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan. De parkeeropgave moet in dat geval worden opgelost in een parkeeraccommodatie of op een andere wijze, voor zover deze andere wijze niet is gelegen in de openbare ruimte. Hieraan kan alleen toepassing worden gegeven onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.

b. buiten het parkeervergunningengebied indien zich één of meerdere van de onderstaande situaties voordoen:
   1. als gevolg van de parkeeropgave de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen het invloedgebied door het plan onder de 80% is en blijft; en/of
   2. indien op een andere wijze, anders dan in de openbare ruimte, in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied.

3.4.2. voor het aandeel bezoekers:

a. binnen het parkeervergunningengebied, indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied;
b. buiten het parkeervergunningengebied indien zich een of meerdere van de onderstaande situaties voordoen:
   1. als gevolg van de parkeeropgave de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen het invloedgebied voor bezoekers onder de 80% is en blijft, en/of
   2. op andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor bezoekers.

3.5. Van het bepaalde in de voorgaande artikelen kan worden afgeweken als het voldoen aan de parkeeropgave voor plannen die zijn gelegen in de historische binnenstad en waarvan de parkeeropgave voor het gehele plan maximaal twee parkeerplaatsen bedraagt, op overwegende bezwaren stuit. De afwijking wordt alleen verleend onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst worden geplaatst.

Paragraaf 3. Parkeeropgave Spoorkwartier

Artikel 4. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het gebied dat op de kaart in bijlage 2 is aangeduid als Spoorkwartier.

Artikel 5. Bepalen parkeeropgave auto

5.1 De parkeeropgave wordt uitsluitend gerealiseerd in openbare parkeervoorzieningen in parkeergarages en mobiliteitshubs binnen het invloedgebied.

5.2 De parkeeropgave wordt als volgt bepaald:

a. op basis van de normen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3, waarbij onderscheid wordt gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers. Indien deze berekening resulteert in een getal

met een decimaal van 4 of lager wordt afgerond naar hetzelfde getal en bij een decimaal hoger dan 4 wordt afgerond naar het eerstvolgende getal;

b. voor de functie wonen wordt de parkeeropgave bedoeld onder a aangevuld met een parkeeropgave voor deelauto's van minimaal 0,025 per woning. Indien deze berekening resulteert in een getal met een decimaal van 4 of lager wordt afgerond naar hetzelfde getal en bij een decimaal hoger dan 4 wordt afgerond naar het eerstvolgende getal;

c. bij een wijziging van de functie of een wijziging van de gebruiksactiviteit wordt er rekening gehouden met de parkeeropgave die aan de/het te vervallen functie/gebruik kan worden toegeschreven, gerekend naar het maatgevend moment voor de nieuwe situatie, op basis van de normen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3. Voorwaarde daarbij is dat die functie/het gebruik in de laatste twee jaren vóór de datum van aanvraag omgevingsvergunning in de praktijk aanwezig was. Voor het bepalen van de parkeeropgave van de nieuwe situatie wordt de parkeeropgave gerelateerd aan de/het vervallen functie/gebruik verrekend met de parkeeropgave voor de nieuwe situatie.

5.3 De parkeeropgave kan naar beneden worden bijgesteld als voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de berekende parkeeropgave en/of de laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is.

Artikel 6. Bepalen parkeeropgave fiets

6.1 De fietsparkeeropgave wordt bepaald op basis van de normen zoals die zijn opgenomen in bijlage 4. Indien deze berekening resulteert in een getal met een decimaal van 4 of lager wordt afgerond naar hetzelfde getal en bij een decimaal hoger dan 4 wordt afgerond naar het eerstvolgende getal.

6.2 De fietsparkeeropgave dient als volgt te worden gerealiseerd:

a. voor de functie wonen: voor zowel gebruikers als bezoekers inpandig, op eigen terrein;

b. voor de overige functies: voor gebruikers inpandig, op eigen terrein, en voor bezoekers op maaiveld, op eigen terrein.

Artikel 7. Kwaliteitseisen fietsparkeren

Fietsparkeerplaatsen die worden gebruikt om te voorzien in de fietsparkeeropgave dienen te voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

a. de toegang van de stalling is duidelijk zichtbaar vanaf de aanrijroute; De stalling moet daarnaast direct aansluiten op de hoofdontsluiting van het gebouw;

b. fietsparkeerplekken meten minimaal 1,49 m2 per plek;

c. minimaal 25% van het aantal fietsparkeerplekken is geschikt voor buitenmodelfietsen en heeft een bijbehorende afmeting van 2 m2. Voor bakfietsen is dit minimaal 2,50 lengte bij een breedte van minimaal 90 cm;

d. voor deuren en gangen waar fietsen doorheen moeten geldt dat:
- deuren minimaal 1 meter breed zijn en drempelvrij;
- voor gangen geldt - bij twee richtingen verkeer - dat deze minimaal 2 meter breed zijn. Bij eenrichting verkeer is dit minimaal 1.20 meter;

e. alle toegangen voor fietsparkeerders dienen te zijn voorzien van een automatische deur;

f. 2/3 van alle fietsparkeerplaatsen voor gebruikers zijn 'aan de grond', dus niet gestapeld. 1/3 mag uitgevoerd worden met dubbellaagse rekken;

g. 25% van het aantal fietsparkeerplaatsen voor gebruikers en hun bezoekers zijn voorzien van de mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden. Aanvullend is 25% voorbereid om laadpunten te plaatsen, door middel van aanleg kabelgoot of loze leiding.

Paragraaf 4. Overige bepalingen

Artikel 8. Afmeting en bereikbaarheid van de autoparkeerplaatsen

8.1 De afmeting en inrichting van nieuw te realiseren autoparkeerplaatsen en van een laad- en losplaats moet minimaal voldoen aan de meest recente richtlijnen van het CROW.

8.2 De autoparkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en bereikbaar zijn op een verkeersveilige wijze.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Van het bepaalde in deze regeling kan worden afgeweken als het voldoen aan de artikelen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 10. Inwerkingtreding, overgangsbepaling en citeertitel

10.1 Deze Regeling treedt in werking met ingang van de datum van inwerkingtreding van het Bestemmingsplan Spoorzone, District Z, Werkplaatsen en Lurelui (het bestemmings¬plan). Indien deze Regeling na de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd, dan treedt zij in werking op de eerste dag na publicatie van deze Regeling en heeft zij terugwerkende kracht tot en met de datum van inwerkingtreding van het bestemmingplan.

10.2 Op een aanvraag om een omgevingsvergunning, die is ingediend vóór inwerkingtreding van deze Regeling en waarop op dit tijdstip nog niet is beschikt, is deze Regeling van toepassing, tenzij de aanvrager daardoor in een nadeliger positie wordt gebracht.

10.3 Deze Regeling kan worden aangehaald als 'Regeling Parkeernormen Zwolle'.

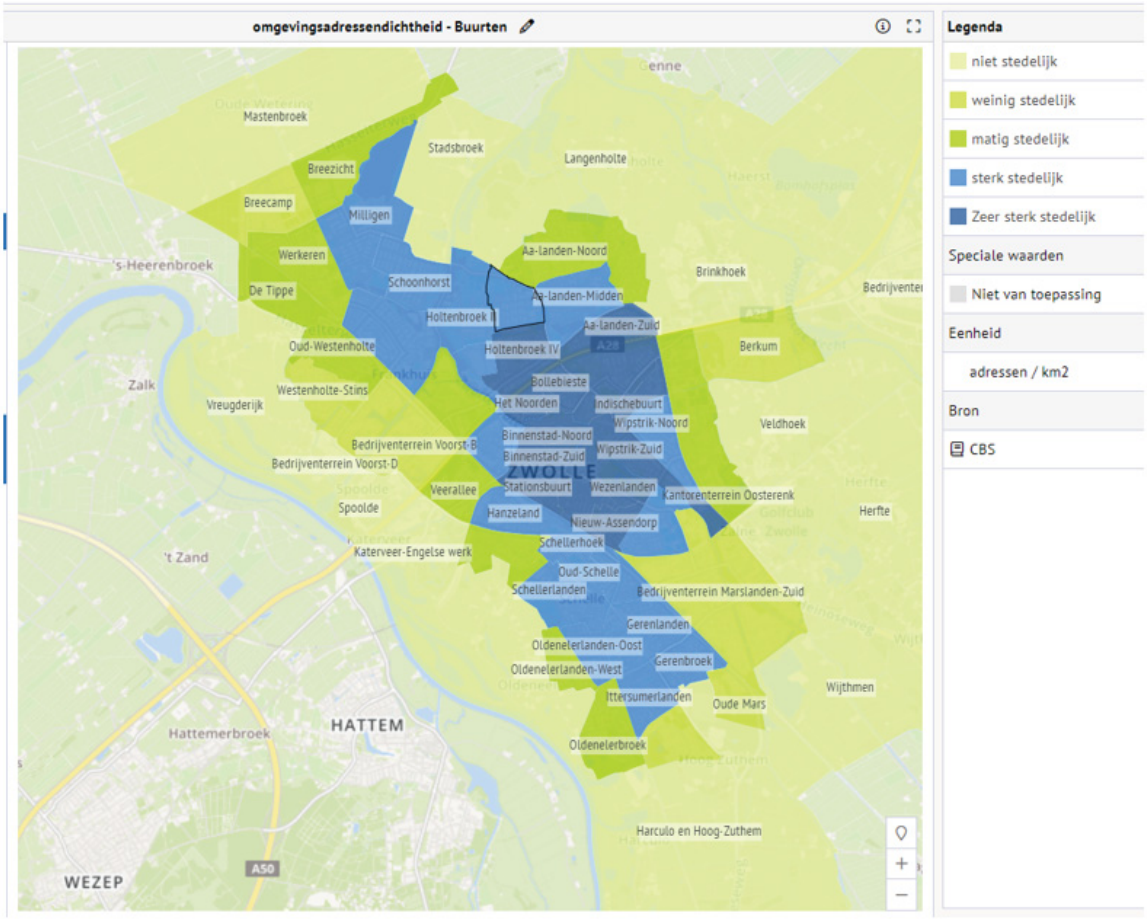
10.4 De Regeling Parkeernormen Zwolle wordt ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 december 2024.

P. Snijders, burgemeester
F. Wijnandts, waarnemend secretaris

Bijlage 1 - Omgevingsadressendichtheid

https://cijfersoverzwolle.nl/jive?workspace_guid=1d3d938c-399e-43ef-842b-9620474d9e96



Figuur 1: Omgevingsadressendichtheid

	Label	Ondergrens	Bovengrens
	niet stedelijk		500
	weinig stedelijk	500	1.000
	matig stedelijk	1.000	1.500
	sterk stedelijk	1.500	2.500
	Zeer sterk stedelijk	2.500	

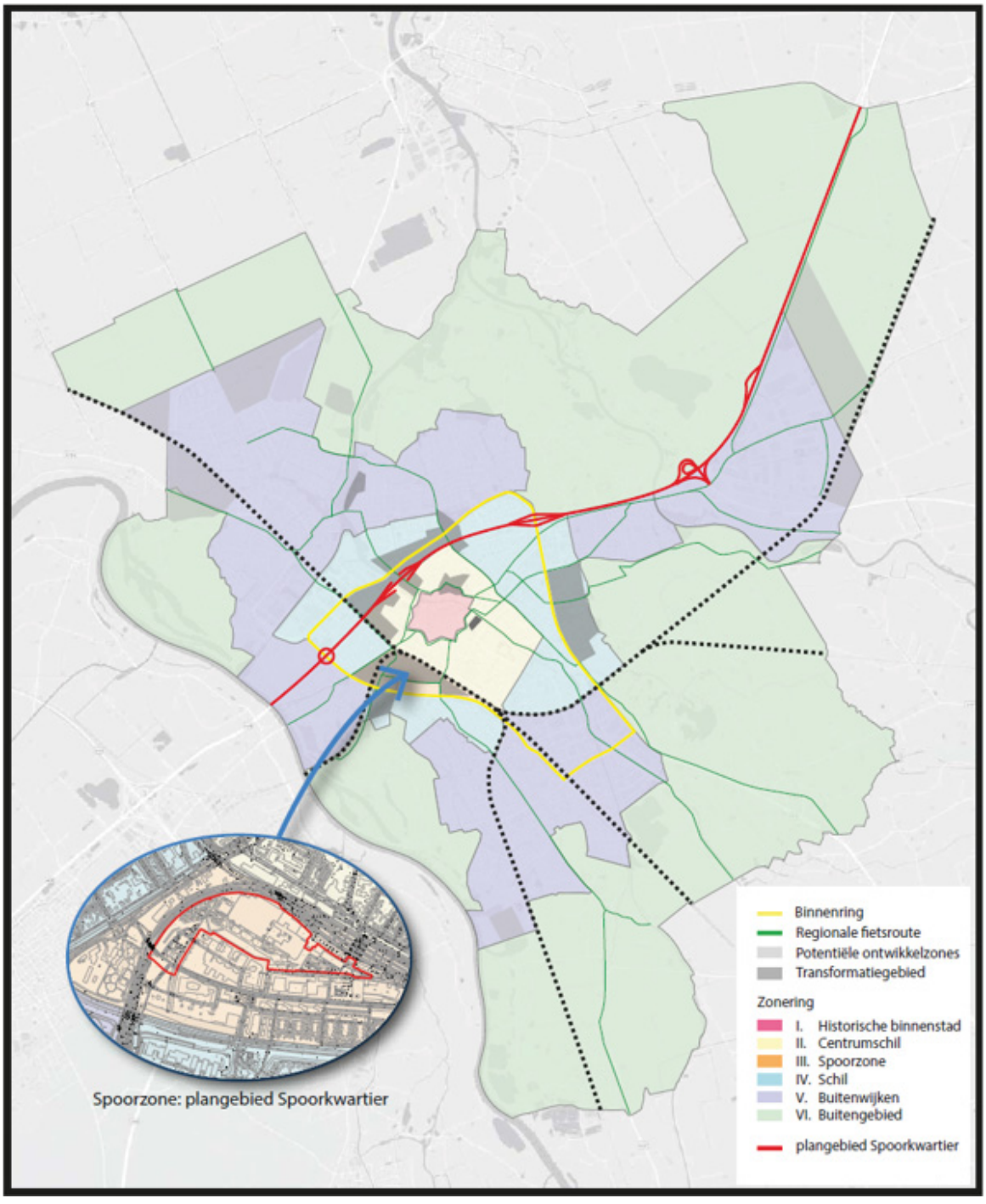
Tabel 1:Legenda Omgevingsadressendichtheid: Eenheid adressen/ km2

Zwolle

Bijlage 2 - Zwolse parkeerzones

Onderstaand de kaart met de gebiedsindeling en de verschillende parkeerzones van de gemeente Zwolle. Uitgelicht is het Spoorkwartier in de Spoorzone.

https://www.zwolle.nl/parkeerzones



Figuur 2: Zwolse parkeerzones en gebiedsindeling

CROW - indeling	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Zwolse indeling	I Historische binnenstad	IV Schil II Centrumschil	V Buitenwijken	VI Buitengebied

	III Spoorzone			

Tabel 2: conversie CROW-indeling - Zwolse indeling

Bijlage 3 - Parkeernormen Spoorkwartier (auto)

Wonen

Functie	Totaal (gebruikers + bezoekers van bewoners)	Gebruikers	Bezoekers van bewoners (bovenop de norm voor bewoners)
App, studentenstudio	0,15	0	0,15
App, sociale huur	0,35	0,2	0,15
App, middel dure huur	0,35	0,2	0,15
App, dure huur	0,65	0,5	0,15
App, goedkope koop	0,55	0,4	0,15
App, middeldure koop	0,65	0,5	0,15
App, dure koop	0,75	0,6	0,15
Koop, huis, vrijstaand	0,95	0,8	0,15
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0,85	0,7	0,15
Koop, huis, tussen/hoek	0,75	0,6	0,15
Huur, huis, vrije sector	0,75	0,6	0,15
Huur, huis, sociale huur	0,55	0,4	0,15

Werken

Functie	**Totaal**	**Gebruikers**	**Bezoekers**	**Eenheid (per)**
Kantoor (zonder baliefunctie)	0,6	0,57	0,03	100 m2 bvo
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	0,9	0,72	0,18	100 m2 bvo
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,0	0,95	0,05	100 m2 bvo
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) Parkeerkencijfers (	0,3	0,285	0,015	100 m2 bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	0,6	0,57	0,03	100 m2 bvo

Winkelen en boodschappen

Functie	**Totaal**	**Gebruikers**	**Bezoekers**	**Eenheid (per)**
Buurtsupermarkt	0,4	0,044	0,356	100 m2 bvo
Fullservice-supermarkt	1,5	0,105	1,395	
Grote supermarkt (XL)	4,1	0,656	3,444	
Groothandel specialist	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Groothandel algemeen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	2,5	0,45	2,05	100 m2 bvo
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners	2,6	0,312	2,288	100 m2 bvo
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000-100.000 inwoners	2,9	0,232	2,668	100 m2 bvo
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 100.000-175.000 inwoners	3,0	0,12	2,88	100 m2 bvo
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum > 175.000 inwoners	2,7	0,027	2,673	100 m2 bvo
buurtwinkelcentrum en dorps(winkel)centrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
wijkwinkelcentrum (klein)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
wijkwinkelcentrum (gemiddeld)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

wijkwinkelcentrum (groot)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
stadsdeelcentrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
weekmarkt / klein wijk-, buurt- en dorpscentrum	0,15	0,0225	0,1275	100 m2 bvo
kringloopwinkel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
bruin- en witgoedzaken	2,3	0,184	2,116	100 m2 bvo
woonwarenhuis/woonwinkel	0,6	0,054	0,546	100 m2 bvo
woonwarenhuis (zeer groot)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Meubelboulevard/woonboulevard	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
winkelboulevard	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
outletcentrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
bouwmarkt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
tuincentrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
groencentrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Sport, cultuur en ontspanning

Functie	Totaal	Gebruikers	Bezoekers	Eenheid (per)
Bibliotheek	0,1	0,003	0,097	100 m2 bvo
Museum	0,3	0,015	0,285	100 m2 bvo
Bioscoop	1,6	0,096	1,504	100 m2 bvo
Filmtheater/filmhuis	1,0	0,03	0,97	100 m2 bvo
Theater/schouwburg	5,2	0,832	4,368	100 m2 bvo
Musicaltheater	2,1	0,294	1,806	100 m2 bvo
Casino	4,8	0,864	3,936	100 m2 bvo
Bowlingcentrum	0,7	0,077	0,623	Bowlingbaan
Biljart-/snookercentrum	0,4	0,052	0,348	Tafel
Dansstudio	0,7	0,049	0,651	100 m2 bvo
Fitnessstudio/sportschool	0,6	0,078	0,522	100 m2 bvo
Fitnesscentrum	0,8	0,08	0,72	100 m2 bvo
Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Sauna, hammam	1,6	0,016	1,584	100 m2 bvo
Sporthal	1,2	0,048	1,152	100 m2 bvo
Sportzaal	0,8	0,048	0,752	100 m2 bvo
Tennishal	0,2	0,026	0,174	100 m2 bvo
Squashhal	1,4	0,224	1,176	100 m2 bvo
Zwembad overdekt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Zwembad openlucht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Zwemparadijs	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Sportveld	13,0	0,65	12,35	Ha netto terrein
Stadion	0,04	0,0004	0,0396	Zitplaats
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	0,9	0,018	0,882	100 m2 bvo
Kunstijsbaan (400 meter)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Ski- snowboardhal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Jachthaven	0,5	0,5	n.v.t.	Ligplaats
Golfoefencentrum (pitch en putt)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Golfbaan (18 holes)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	0,4	0,012	0,388	100 m2 bvo

Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	1,0	0,02	0,98	100 m2 bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	2,2	0,044	2,156	100 m2 bvo
Kinderboerderij (stadsboerderij)	0,4	0,012	0,388	Gemiddelde boerderij
Manege (paardenhouderij)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Dierenpark	4,0	0,04	3,96	Ha netto terrein
Attractie- en pretpark	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Volkstuin	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Plantentuin (botanische tuin)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Horeca en verblijfsrecreatie

Functie	Totaal	Gebruikers	Bezoekers	Eenheid (per)
Camping (kampeerterrein)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Bungalowpark (huisjescomplex)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
1* Hotel	0,3	0,069	0,231	10 kamers
2* Hotel	1,1	0,22	0,88	10 kamers
3* Hotel	1,5	0,345	1,155	10 kamers
4* Hotel	2,7	0,729	1,971	10 kamers
5* Hotel	4,2	1,47	2,73	10 kamers
Café/bar/cafetaria	4,0	0,4	3,6	100 m2 bvo
Restaurant	8,0	1,6	6,4	100 m2 bvo
Discotheek	1,6	0,016	1,584	100 m2 bvo
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	3,0	0,03	2,97	100 m2 bvo

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Functie	Totaal	Gebruikers	Bezoekers	Eenheid (per)
Huisartsenpraktijk (-centrum)	1,4	0,602	0,798	Behandelkamer
Apotheek	1,8	0,99	0,81	Apotheek
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	0,7	0,301	0,399	Behandelkamer
Consultatiebureau	0,8	0,4	0,4	Behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	1,1	0,682	0,418	Behandelkamer
Tandartsenpraktijk (-centrum)	1,1	0,583	0,517	Behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,0	0,45	0,55	Behandelkamer
Ziekenhuis	1,1	0,781	0,319	100 m2 bvo
Crematorium	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Begraafplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Penitentiaire inrichting	1,4	0,882	0,518	10 cellen
Religiegebouw	0,1	0,1	n.v.t.	Zitplaats
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5	0,2	0,3	Wooneenheid

Onderwijs

Functie	Totaal	Gebruikers	Bezoekers	Eenheid (per)
Kinderdagverblijf (crèche)	0,7	0,7	0,0	100 m2 bvo

Basisonderwijs	0,5	0,5	n.v.t.	Leslokaal
Middelbare school	2,0	1,78	0,22	100 leerlingen
ROC	2,8	2,604	0,196	100 leerlingen
Hogeschool	5,5	1,54	3,96	100 studenten
Universiteit	8,6	4,472	4,128	100 studenten
Avondonderwijs	2,6	0,13	2,47	10 studenten

Bijlage 4 - Fietsparkeernormen Spoorkwartier

Functie	Norm/aantal plekken	Eenheid (per)
Woningen (incl. bezoekers)		
Woning < 50 m2 bvo	2	Woning
Woning 50 - 75 m2 bvo	3	Woning
Woning 75 - 100 m2 bvo	4	Woning
Woning 100 - 125 m2 bvo	5	Woning
Woning > 125 m2 bvo	6	Woning
Kantoor		
Kantoor (personeel)	3,5	100 m2 bvo
Kantoor bezoekers	8,0	Balie
Detailhandel		
Winkelcentrum	4,0	100 m2 bvo
Supermarkt	4,3	100 m2 bvo
Bouwmarkt	0,4	100 m2 bvo
Tuincentrum	0,4	100 m2 bvo
Onderwijs		
Basisschool (leerlingen) < 250 leerlingen	12,5	Leslokaal
Basisschool (leerlingen) 250 – 500 leerlingen	14,5	Leslokaal
Basisschool (leerlingen) > 500 leerlingen	18,0	Leslokaal
Basisschool (medewerkers)	0,7	10 leerlingen
Middelbare school (leerlingen)	16,0	100 m2 bvo
Middelbare school (medewerkers)	1,1	100 m2 bvo
ROC (Leerlingen)	14,0	100 m2 bvo
ROC (medewerkers)	1,0	100 m2 bvo
Horeca		
Fastfood restaurant	35,0	100 m2 bvo
Restaurant (eenvoudig)	20,0	100 m2 bvo
Restaurant (luxe)	4,0	100 m2 bvo
Café	10,0	100 m2 bvo
Gezondheidszorg & maatschappelijke voorzieningen		
Apotheek (bezoekers)	10,0	Locatie
Apotheek (medewerkers)	7,0	Locatie
Begraafplaats/crematorium	8,0	100 zitplaatsen
Gezondheidscentrum (bezoekers)	3,0	100 m2 bvo
Gezondheidscentrum (medewerkers)	0,7	100 m2 bvo
Religiegebouw	62,0	100 zitplaatsen
Ziekenhuis (bezoekers)	0,6	100 m2 bvo
Ziekenhuis (medewerkers)	0,8	100 m2 bvo
Openbaar vervoer		
Busstation	61	Halterende buslijn
Sport, cultuur & ontspanning		
Bibliotheek	5,0	100 m2 bvo
Bioscoop	12	100 m2 bvo
Fitness	8,5	100 m2 bvo
Museum	1,4	100 m2 bvo

Sporthal	3,9	100 m2 bvo
Sportveld	85,0	Ha netto terrein
Sportzaal	6,2	100 m2 bvo
Stadion	14,0	100 zitplaatsen
Stedelijk evenement	50,0	100 bezoekers
Theater	38,0	100 zitplaatsen
Zwembad (openlucht)	43,0	100 m2 bassin
Zwembad (overdekt)	32,0	100 m2 bassin

Toelichting

Deze Regeling Parkeernomen Zwolle is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is de leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip "voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte" in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe omgevingsplannen. En tenslotte is dit ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze Regeling bepaald.

Artikel 1, sub a: *Bij het plan kan het dus gaan om een nieuwbouwontwikkeling, uitbreiding van een bestaande functie of een functieverandering al dan niet in combinatie met (ver)bouw.*

Artikel 1, sub c: parkeeropgave realiseren op eigen terrein bij het plan
Uitgangspunt is dat de parkeeropgave wordt gerealiseerd op het eigen terrein. Onder eigen terrein wordt verstaan het terrein en/of bouwwerk dat bij het plan hoort en dat de aanvrager in eigendom of (particulier) gebruik heeft en waarover hij kan beschikken.

Artikel 1, sub d: parkeervergunningengebied
Op grond van de Parkeerverordening 2016 zijn nadere regels en voorschriften opgenomen in de Regeling Parkeervergunningen 2024. Deze Regeling Parkeervergunningen 2024 wordt regelmatig geactualiseerd en heeft het parkeervergunningengebied onderverdeeld in parkeersectoren waarbinnen parkeervergunningen kunnen worden aangevraagd en waarbinnen deze geldig zijn. Met een parkeervergunning wordt het straatparkeren gereguleerd. Aan de parkeersectoren zijn gemeentelijke parkeeraccommodaties toegewezen waarvoor abonnementen kunnen worden aangevraagd door bewoners of zakelijk belanghebbenden .

Artikel 1 sub f: POET-lijst
POET is een afkorting voor `parkeren op eigen terrein`. Er zijn twee mogelijkheden waarom een adres op deze lijst staat:

1. *Bij de gemeente is bekend dat er ruimte is op eigen terrein voor een, twee of meer parkeerplaatsen. Dat heeft gevolgen voor de uitgifte van parkeervergunningen. Als er voor een auto parkeerruimte bij een gebouw is, komt een gebruiker ervan niet voor de eerste parkeervergunning in aanmerking, als er twee zijn niet voor de tweede, etc. De hoeveelheid te verlenen parkeervergunningen is daarmee (o.a.) afhankelijk van de eigen parkeerruimte. De huidige lijst is niet volledig: als het bestaan van de eigen parkeerruimte bij de gemeente niet bekend was/is en het adres daardoor ten onrechte niet op de POET–lijst staat, komt een gebruiker ervan ook niet voor een of twee/meer parkeervergunningen in aanmerking.*
2. *Bij de omgevingsvergunning en/of in een anterieure overeenkomst is afgesproken dat de gebruikers van het gebouw (gelegen in een gereguleerd gebied of wanneer in de toekomst regulering wordt ingevoerd) niet voor een parkeervergunning in aanmerking komen of dat afwijking van de parkeeropgave is toegestaan , omdat bij het bouwplan de parkeeropgave geheel of gedeeltelijk niet is gerealiseerd. Dit is de nulvergunningenafspraak .*

Met de gebruikers van een gebouw worden de bewoners en de bedrijven bedoeld die in een gebouw wonen of gevestigd zijn. Zij kunnen op basis van de Regeling Parkeervergunningen 2024 (of indien van toepassing een geactualiseerde versie) geen parkeervergunning aanvragen. Voor zowel adressen binnen als buiten het parkeervergunningengebied wordt de POET-lijst bijgehouden om gemaakte afspraken te borgen.

Artikel 1, sub h: invloedgebied
In principe moet de parkeeropgave op eigen terrein worden gerealiseerd. Als de gemeente ermee akkoord kan gaan dat dat niet mogelijk is en een afwijking wordt toegestaan (zie verder onder artikel 2), moet

in beginsel in de parkeeropgave worden voorzien binnen het invloedgebied van het plan, omdat binnen dit gebied de parkeerdruk zich zal manifesteren.

Binnen het parkeervergunningengebied is het invloedgebied voor gebruikers gelijk aan de parkeersector aangevuld met parkeeraccommodaties rondom het plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan.

Binnen het parkeervergunningengebied is het invloedgebied voor bezoekers overeenkomstig gebruikers, aangevuld met acceptabele loopafstanden. Bezoekers zijn niet gebonden aan een parkeervergunning en kunnen ook buiten de parkeersector of in een aangrenzende parkeersector parkeren. Daarvoor zijn de acceptabele loopafstanden toegevoegd (zie tabel 1). Vooral de parkeeraccommodaties zijn bedoeld voor het parkeren van bezoekers van de stad. Daarvoor is een ruime loopafstand acceptabel.

Zowel gemeentelijke als particuliere/commerciële parkeeraccommodaties vallen binnen het invloedgebied.

Buiten het parkeervergunningengebied wordt het invloedgebied voor zowel de gebruikers als de bezoekers begrensd door de bij een functie van het plan behorende maximaal acceptabele loopafstanden, gemeten via logische looproutes, niet hemelsbreed en vanaf de rand van het eigen terrein. Hiervoor worden de volgende loopafstanden gehanteerd:

Functie	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied
wonen	450 meter	200 meter	100 meter	100 meter
winkelen	600 meter	400 meter	200 meter	200 meter
werken	800 meter	400 meter	200 meter	200 meter
supermarkt	250 meter	200 meter	200 meter	100 meter
ontspanning	600 meter	300 meter	200 meter	100 meter
gezondheidszorg	250 meter	200 meter	100 meter	100 meter
onderwijs	300 meter	300 meter	100 meter	100 meter
sportlocatie	300 meter	200 meter	100 meter	100 meter
Bron[1]				

Tabel 3 : Acceptabele loopafstanden Zwolle gebruikers

De in de tabel gehanteerde indeling in Centrum, Schil, Rest bebouwde kom en Buitengebied is de CROW-indeling. Binnen de gemeente Zwolle hanteren we echter een indeling in Historische binnenstad, Centrumschil, Spoorzone, Schil, Buitenwijken en Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 2. In Bijlage 2 is eveneens een conversietabel opgenomen zodat de Zwolse indeling kan worden omgezet in de CROW-indeling en vice versa.

Paragraaf 2
In artikel 2 wordt tot uitdrukking gebracht dat paragraaf 2 van toepassing is op de gehele stad, met uitzondering van het Spoorkwartier. Voor het Spoorkwartier gelden namelijk de regels uit paragraaf 3.

Artikel 3. Bepalen parkeeropgave
Door het toepassen van een stappenplan wordt de parkeeropgave bepaald.

Stap 1: Uitgangspunt is dat de gemeente op basis van de Parkeerkencijfers CROW de bij het plan behorende parkeeropgave berekent aan de hand van de volgende punten:

- *Vaststellen van de omvang, bestemming, functie en gebruik van het gebouw en/of het terrein, zowel voor het nieuwe plan als voor de eventueel vervallen functie of het vervallen gebruik;*
- *Bepalen waaronder het plan valt op de verstedelijkingskaart, zie Bijlage 1 – Omgevingsadressendichtheid 2024 en Bijlage 2 – Zwolse parkeerzones;*
- *Toepassen van de Parkeerkencijfers CROW. Wanneer niet in een specifieke functie wordt voorzien zoals in de Parkeerkencijfers CROW is aangegeven of een ruime marge wordt toegepast, wordt de norm voor een vergelijkbare functie gehanteerd (bijv. voor een hostel wordt de norm voor een*

1) Bron: Aangepast overgenomen uit CROW: ASVV 7.1 Locatie parkeervoorzieningen - acceptabele loopafstanden

1 hotel gehanteerd). Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de functie en de werkelijke situatie;*

- *De parkeeropgave is in beginsel het gemiddelde van de bandbreedte. Voor het naar boven afwijken van het gemiddelde van de bandbreedte zal de aanvrager een gemotiveerde onderbouwing moeten indienen, op basis waarvan de gemeente kan besluiten een andere parkeernorm te hanteren. Daarbij mag het maximum van de bandbreedte in beginsel niet worden overschreden, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden die leiden tot overwegende bezwaren, bijvoorbeeld bij een garagebedrijf;*
- *Onderscheid maken tussen aandelen gebruikers (bewoners en/of bedrijven woonachtig en/of gevestigd in het bouwwerk) en bezoekers;*
- *Door rekening te houden met aanwezigheidspercentages kunnen de parkeerplaatsen optimaal benut worden. Daarbij wordt dan rekening gehouden met de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen bij de betreffende functies/het gebruik en ontstaat een soort dubbelgebruik. De parkeerdruk bij woningen is bijvoorbeeld vooral 's avonds en 's nachts groot. Overdag is de aanwezigheid lager en biedt het mogelijkheden voor andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) maar ook voor bezoekers om deze ruimte te benutten;*
- *Verrekenen van de parkeeropgave van de/het te vervallen functie/gebruik volgens de huidige parkeernormen met de berekende parkeeropgave voor de nieuwe situatie (salderen). Onder functiewijziging valt een verandering van de functie, bijvoorbeeld van een bedrijf naar een woning. Onder wijziging van gebruik valt bijvoorbeeld de splitsing van een woning in 2 appartementen.*
- *De berekende parkeerbehoefte kan worden verlaagd als goed wordt gemotiveerd en onderbouwd dat het aanleggen van parkeerplaatsen of laad- en losruimtes niet of slechts gedeeltelijk nodig is. Een manier om de gemeente hiervan te overtuigen, is door een overtuigende visie te presenteren op de doelgroep van het gebouw. Als deze doelgroep voornamelijk gebruikmaakt van fietsen, openbaar vervoer of deelauto's, zal er minder behoefte zijn aan parkeerplaatsen. Bedrijven kunnen dit aantonen via een mobiliteitsplan, waarin duidelijk wordt dat deze maatregelen integraal onderdeel zijn van het plan en kunnen worden uitgevoerd waarmee dit gaat leiden tot minder autokilometers. Denk hierbij aan selectie van doelgroepen om autogebruik te verlagen. Een andere maatregel is het aanbieden en inbedden in het mobiliteitsplan van deelmobiliteit en het waarborgen dat gebruikers langjarig hierover de beschikking krijgen.*
- *Aan het einde van de berekening van de nieuwe parkeeropgave wordt een getal met een decimaal van 4 of lager wordt afgerond naar beneden en een getal met een decimaal hoger dan 4 wordt afgerond naar boven. Er vindt geen tussentijdse afronding plaats.*

In de tabellen van de Parkeerkencijfers CROW worden diverse typen woningen en oppervlakteklasses (bvo) van woningen genoemd.

Stap 2: Het uitgangspunt is dat de parkeeropgave binnen het plan of het eigen terrein van de aanvrager wordt gerealiseerd. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden of dat er in, op of onder het bouwproject een parkeervoorziening moet worden gerealiseerd. Als het parkeren volledig op eigen terrein wordt gerealiseerd, is de gemeente voor wat de parkeeropgave betreft akkoord met de aanvraag.

Stap 3: Als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het feitelijk onmogelijk is of in redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om (volledig) op eigen terrein in de parkeeropgave te voorzien kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan op een andere wijze kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn bijvoorbeeld:

- *de omvang van het plan;*
- *de ruimtelijke consequenties;*
- *de financiële consequenties;*

In ieder geval moet de aanvrager, als hij wil afwijken van het uitgangspunt van het realiseren van de parkeeropgave op eigen terrein, bij het indienen van zijn aanvraag gemotiveerd toelichten waarom het niet mogelijk dan wel wenselijk is om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren. Hij moet gemotiveerd toelichten op welke wijze er is geprobeerd om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren en om welke redenen dat niet mogelijk dan wel niet wenselijk is. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat het omgevingsplan dit verbiedt of onmogelijk maakt of omdat er überhaupt geen ruimte is voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Daarnaast moet de aanvrager gemotiveerd toelichten dat het realiseren van het plan in een beperktere omvang of het realiseren van een parkeervoorziening in, op of onder het bouwproject, waarbij de (kleinere) parkeeropgave wel volledig op eigen terrein kan worden gerealiseerd, financieel niet haalbaar is.

Verder moet er een afweging in ruimtelijke aanvaardbaarheid worden gemaakt. In beginsel mag de parkeeropgave niet leiden tot het inzetten van de volledig beschikbare grond rondom het gebouw/de gebouwen voor parkeren. Dit leidt namelijk tot ruimtelijk ongewenste situaties en aantasting van de (woon)kwaliteit door bijvoorbeeld opoffering van groen voor verharding.

Stap 4: Als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het feitelijk onmogelijk is of in redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om (volledig) op eigen terrein in de parkeeropgave te voorzien, kan er van de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren, worden afgeweken, mits op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien. De verantwoording om aan te tonen dat een alternatieve oplossing in de parkeeropgave voorziet, ligt bij de initiatiefnemer van het nieuwe vastgoedproject of de aanvrager van desbetreffende omgevingsvergunning.

Bij deze stap is het allereerst van belang te bepalen in wat voor gebied het plan ligt, binnen het parkeervergunningengebied of daarbuiten. Daarnaast kan in de parkeeropgave voor het aandeel gebruikers anders worden voorzien dan voor het aandeel bezoekers, zodat ook onderscheid daarin helder moet blijven. Niet alleen gemeentelijke parkeeraccommodaties kunnen voorzien in de parkeeropgave, maar ook particuliere parkeergelegenheden, die binnen het invloedgebied liggen.

Als er voldoende redenen zijn om toe te staan dat de parkeeropgave ook (deels) in de openbare ruimte wordt verwezenlijkt, wordt eerst gekeken of in het invloedgebied hiervoor parkeerruimte is. Deze ruimte kan zich voordoen bij de volgende situaties, waarbij de mogelijkheden gecombineerd kunnen worden en er geen sprake is van een volgorde voor toetsing.

Binnen parkeervergunningengebied
Aandeel gebruikers

Ad 1. Het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector is en/of wordt niet door toevoeging van het plan bereikt. Is binnen de parkeersector het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen zoals vastgesteld in de Regeling Parkeervergunningen verleend? Het betreft hier straat parkeren en niet de abonnementen die voor de parkeeraccommodaties verleend kunnen worden. Voor zover het maximum van de te verlenen vergunningen ook door toevoeging van het plan niet wordt bereikt, kan de afwijking van de parkeeropgave worden toegestaan zonder nadere voorwaarden.

Ad 2. Indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied, alleen onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.
Onder "Mogelijke alternatieven" wordt hierop nader ingegaan.

Ad 3. Indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien buiten het invloedgebied, voor zover deze andere wijze is gelegen binnen het gebied rondom het plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan en niet is gelegen in de openbare ruimte (langs de openbare weg/straat).

Van deze afwijkingsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt bij plannen waarvan het gebied dat zich binnen de bij de plannen behorende acceptabele loopafstanden bevindt zich uitstrekt tot buiten het invloedgebied van die plannen. Deze afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk om met een alternatieve parkeeroplossing te komen die buiten het invloedgebied van het plan ligt, maar binnen de acceptabele loopafstanden. Om de parkeerdruk van het plan niet te verschuiven naar de openbare ruimte buiten het invloedgebied van het plan, kan van deze afwijkingsmogelijkheid alleen gebruik worden gemaakt als het alternatief wordt gevonden in een gemeentelijke of private parkeeraccommodatie of anderszins niet in de openbare ruimte (langs de openbare weg) is gelegen. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan bovendien alleen gebruik worden gemaakt onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.

Aandeel bezoekers
Voor het aandeel bezoekers van een gebouw wordt alleen meegewerkt aan een afwijking van de parkeeropgave indien er voor de bezoekers wel voldoende ruimte is. De capaciteit van de gemeentelijke en particuliere parkeeraccommodaties die binnen het invloedgebied vallen zijn er op gericht om het parkeren door bezoekers te faciliteren. Voor een beoordeling of er voldoende ruimte is, wordt gekeken naar de voor deze categorie beschikbaar zijnde parkeerplaatsen.

Buiten het parkeervergunningengebied
Aandeel gebruikers

Ad 1. De parkeerdruk in de openbare ruimte binnen het invloedgebied door het plan onder de 80% is en blijft. Het invloedgebied wordt bepaald op basis van de functie van het plan en de daarbij behorende maximaal acceptabele loopafstanden. De parkeerdruk in dit gebied mag op de bij de functie van het plan behorende maatgevende momenten niet boven de 80% komen.
Ad 2. Indien op een andere wijze, anders dan in de openbare ruimte, in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied. Onder "Mogelijke alternatieven" wordt hierop nader ingegaan.

Aandeel bezoekers
Voor het aandeel bezoekers van een gebouw wordt alleen meegewerkt aan een afwijking van de parkeeropgave indien de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen het invloedgebied door het plan onder de 80% is en blijft, en/of op andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied.

Voor het bepalen of er sprake is van parkeerdruk worden minimaal de maatgevende momenten zoals aangegeven in de Parkeerkencijfers CROW aangehouden. Daarnaast kan een plan aanleiding geven om ook beoogd gebruik naast de theorie te leggen om zo een beter beeld te krijgen van het daadwerkelijk gebruik en maatgevend moment. Ofwel door de aanvrager wordt een parkeerdrukonderzoek ingediend bij de gemeente, waarover de gemeente kan adviseren en waar altijd een gemeentelijke toets op plaats heeft, ofwel op kosten van de aanvrager wordt door de gemeente een parkeeronderzoek uitgevoerd.

Mogelijke alternatieven
Als er geen parkeerruimte (meer) is binnen het invloedgebied, kunnen alternatieven worden aangedragen door de aanvrager/initiatiefnemer. Als deze alternatieven de gemeente ervan overtuigen dat op een andere wijze in de parkeeropgave wordt voorzien, kan er een afwijking op de parkeeropgave worden toegestaan. Het moet aannemelijk zijn dat op een alternatieve wijze in de parkeeropgave wordt voorzien. De oplossing moet binnen het invloedgebied van het plan zijn gevonden, omdat gebruikers en bezoekers van het plan binnen dit gebied een parkeerplaats zullen zoeken. Deze afwijking wordt in het gebied waar geen ruimte meer is om parkeervergunningen te verlenen, alleen toegestaan onder de voorwaarde dat er geen parkeervergunningen voor de gebruikers van het adres/de adressen wordt/worden verstrekt. Het adres/de adressen wordt/worden daarvoor geplaatst op de POET-lijst.

De gemeente Zwolle heeft de mogelijke alternatieven niet van te voren vastgelegd om ruimte te houden voor innovaties en ontwikkelingen. Een aantal mogelijkheden voor het elders voldoen aan de parkeeropgave zijn:
1. *Er kan gebruik worden gemaakt van een parkeeraccommodatie binnen het invloedgebied van het gebouw of binnen de bij de functie van het gebouw behorende maximale loopafstand. Dit kan een gemeentelijke parkeeraccommodatie en/of een particuliere parkeeraccommodatie zijn.*
2. *Er is een reserveruimte in het plan waarop de parkeeropgave alsnog wordt gerealiseerd zodra het maximale aantal uit te geven parkeervergunningen binnen de parkeersector is bereikt en/of de parkeerdruk in het invloedgebied boven de 80% komt.*

Ter illustratie worden deze mogelijkheden hieronder toegelicht.

Ad 1 Om afwijking van de reguliere parkeereisen toe te staan, moet overtuigend en aannemelijk zijn dat de gebruikers van het gebouw in het invloedgebied van het plan op alternatieve wijze in hun parkeerbehoefte kunnen voorzien. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door langdurige huurovereenkomsten met derden te overleggen. Bij particuliere parkeeraccommodaties moet het voldoende aannemelijk zijn dat gebruikers alternatieve abonnementen kunnen aanschaffen. Daarom moet de alternatieve parkeeraccommodatie zich binnen het invloedgebied van het plan bevinden.

In Zwolle biedt de gemeente specifieke abonnementsvormen aan voor bewoners en bedrijven. Wanneer de parkeervraag niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt het bouwplan op de Nulvergunningslijst geplaatst. De gemeente stelt voorwaarden in de Omgevingsvergunning. Bovendien is de aanvrager verantwoordelijk voor het informeren van (toekomstige) gebruikers over deze Nulvergunningenafspraak . In huur- of koopovereenkomsten met betrekking tot het gebouw moet expliciet worden vermeld dat er geen recht op een parkeervergunning bestaat. Ook informatiefolders over verhuur of verkoop moeten duidelijk maken dat gebruikers van het gebouw geen recht hebben op een parkeervergunning. Deze verplichting moet ook worden doorgegeven aan toekomstige eigenaren of verhuurders van het gebouw (bijvoorbeeld via een kettingbeding in een notariële akte), zodat toekomstige bewoners hiervan op de hoogte zijn. De gemeente publiceert de POET-lijst op haar website

Ad 2 Het is overtuigend, aannemelijk en gewaarborgd dat op het moment dat de parkeerdruk in de nabije omgeving van het gebouw meer dan 80% is, de parkeeropgave alsnog op het eigen terrein binnen het plan wordt gerealiseerd. Er is een afdwingbare overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente waarin is bepaald hoe en wanneer de reserveruimte voor parkeerruimte wordt ingevuld en wanneer deze wordt gerealiseerd.

Dit kan wanneer er een functieaanduiding is voor (een deel van) het plan, bijvoorbeeld parkeren en groen voor zover parkeren niet (direct) nodig zou zijn en de gemeente bereid is gedurende een bepaalde termijn aan te zien wat voor effect een maatregel heeft op de parkeerdruk. Daarbij moet een afdwingbare overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn gesloten welke een doorwerking naar diens rechtsopvolgers heeft, waaruit blijkt dat zodra de parkeerdruk binnen het invloedgebied van het

plan wel boven de 80% is gekomen of het maximum aantal uit te geven parkeervergunningen is bereikt, deze parkeerruimte alsnog wordt gerealiseerd.

Voorbeeld: In een nieuwbouwplan zijn afspraken gemaakt over de parkeervoorzieningen. Dit staat in de samenwerkingsovereenkomst tussen de koper en de gemeente, evenals in het omgevingsplan. Hier zijn de belangrijkste punten:

1. *De koper moet het aantal parkeerplaatsen realiseren zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst en het omgevingsplan. Voor de regulering van de parkeervoorziening geldt het mobiliteitsplan Als er problemen zijn, moet de koper in overleg met de gemeente het mobiliteitsplan aanpassen.*
2. *Bij oplevering van het bouwprogramma moet de koper conform het inrichtingsplan parkeerplaatsen hebben aangelegd op het terrein behorende bij het bouwplan.*
3. *Als de parkeerdruk binnen vijf jaar na de bouw boven de 80% komt, moet de koper de overige parkeerplaatsen volgens het inrichtingsplan direct aanleggen. De kosten voor een parkeerdrukonderzoek zijn voor de koper, op verzoek van de gemeente en uiterlijk vijf jaar na de bouw. De gemeente moet het onderzoek goedkeuren.*
4. *De koper mag de aangelegde en nog aan te leggen parkeerplaatsen niet verwijderen of anders gebruiken zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
5. *Als de koper de verplichtingen uit de punten 1 en 2 niet nakomt, kan de gemeente een boete opleggen van € 100 per parkeerplaats, voor elke dag dat de koper in gebreke blijft.*
6. *Bij verkoop of verhuur van het onroerend goed moet de koper deze verplichting doorgeven aan nieuwe eigenaren of huurders. Als dit niet gebeurt, volgt een boete gelijk aan de totale kosten voor het realiseren van alle parkeerplaatsen volgens het inrichtingsplan.*

Artikel 3.5. Afwijking centrum 2 parkeerplaatsen
Om mee te kunnen werken aan kleinschalige plannen en functiewijzigingen in de historische binnenstad, dat is het gebied gelegen binnen de grachten, is een afwijking van de parkeeropgave toegestaan voor plannen die een totale parkeeropgave hebben tot en met twee parkeerplaatsen. Als een parkeeropgave hoger is dan twee, dan zal deze inclusief de eerste twee moeten worden gerealiseerd. Wanneer de afwijking wordt toegepast, vervalt het recht op een parkeervergunning en wordt het adres/de adressen geplaatst op de POET-lijst.

Paragraaf 3
In artikel 4 wordt tot uitdrukking gebracht dat paragraaf 3 alleen van toepassing is op het Spoorkwartier.

Artikel 5 en 6. Bepalen parkeeropgave auto en fiets
Het normen(kader) voor Spoorkwartier is een uitwerking van het vastgestelde mobiliteitsbeleid voor de Spoorzone. Het ontwikkelingsgebied Spoorzone kent een eigen mobiliteits- en parkeerconcept gebaseerd op het STOMP principe. Toepassing van dit principe tot een lagere autoafhankelijkheid en ander -gebruik. In combinatie met de inzet van deelmobiliteit en parkeervoorzieningen op afstand ontstaat voor alle functies een lagere autoparkeerbehoefte .

Het plangebied NS gronden (Spoorkwartier) ligt binnen het ontwikkelingsgebied Spoorzone. In dit gebied, aangegeven op het kaartbeeld in bijlage 2, gelden in lijn met de 'Parkeerstrategie Zwolle 2040' en het 'Ontwikkelkader Spoorzone', specifieke parkeernormen en een op onderdelen afwijkend toetsingskader.

Het invloedgebied betreft de Spoorzone (en kan dus loopafstanden tot 600 meter bevatten) dat gereguleerd gaat worden voor parkeren en dus fungeert als sector.

In de hubs wordt gewerkt met parkeerrechten voor auto's gekoppeld aan de functies in het gebied. Dit betekent dat parkeerplaatsen niet 1 op 1 gelabeld zijn aan een adres. Alle parkeerrechten zullen zwerfplekken zijn.

De parkeerrecht situatie zal per adres worden vastgelegd in de gemeentelijke administratie ten behoeve van informeren van (toekomstige) gebruikers en het verlenen van eventuele parkeervergunningen /abonnementen.

Vooruitlopend op een, bij deze en andere parkeer strategische uitgangspunten passende, nota mobiliteitsnormen worden voor het Spoorkwartier de in deze nota genoemde uitgangspunten voor autoparkeerbehoeftebepaling als normen en toetsingskader vastgelegd.

Artikel 7 Kwaliteitseisen fietsparkeren
Teneinde het gebruik van de fiets als vervoermiddel te optimaliseren is het van belang dat fietsparkeerplaatsen ten behoeve van gebruikers en bezoekers van de ontwikkeling goed vorm worden gegeven. In dit artikel zijn deze kwaliteitseisen beschreven.

a. *Bij een direct aanlsluiting op de hoofdontsluiting van het gebouwmoet worden gedacht aan aansluiting op het centrale trappenhuis of liftingang.*
c. *Buitenmodelfietsen zijn fietsen die niet de standaard rekken gestald kunnen worden als gevolg van afmetingen (zoals dikkere banden, een breder stuur, of meer gewicht dan standaardfietsen), afwijkende vorm (bijvoorbeeld ligfietsen, bakfietsen) of accessoires (fietstassen, kratjes of manden voorop).*

Paragraaf 4
Artikel 8. Afmetingen en bereikbaarheid van de autoparkeerplaatsen
De CROW-publicaties bevatten richtlijnen voor het inrichten van nieuwe verkeers- en verblijfsgebieden. Deze richtlijnen worden vaak gebruikt om te beoordelen of parkeervakken en laad- en losvoorzieningen goed bereikbaar en bruikbaar zijn. Let op: deze richtlijnen gelden specifiek voor nieuwe voorzieningen. Het is niet de bedoeling dat een bouwplan de initiatiefnemer verplicht om bestaande parkeervakken aan te passen naar de huidige maatvoering.

Het is belangrijk om bijvoorbeeld bij kleine parkeergarages of parkeerterreinen goed na te denken over de bereikbaarheid. We willen (zeker bij openbaar toegankelijke terreinen) voorkomen dat er doodlopende wegen zijn (waar je niet kunt keren) en kleine parkeervakken langs muren of hagen worden gerealiseerd. Of dat je over andere parkeerplaatsen moet rijden om de ingang van een accommodatie te bereiken..

Artikel 9. Hardheidsclausule
In de regeling is er een algemene hardheidsclausule die inhoudt dat er kan worden afgeweken van het bepaalde in deze regeling voor zover de toepassing daarvan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen in bijzondere gevallen worden gebruikt en moet dus terughoudend worden toegepast. Dergelijke omstandigheden zullen voornamelijk maatschappelijk-economisch van aard zijn, bijvoorbeeld als het voor een bepaald plan ruimtelijk en financieel-economisch niet mogelijk is om op of buiten het eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave, terwijl het initiatief wel van maatschappelijk of algemeen belang is. Gedacht kan worden aan een project dat de werkgelegenheid in de gemeente aanzienlijk vergroot of voorziet in een nieuwe maatschappelijke voorziening die zeer wenselijk wordt geacht. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen door het college zelf worden toegepast. Er dient een zorgvuldige motivering te worden opgesteld waarin de aantoonbare bijzondere omstandigheden en overwegende bezwaren uiteen worden gezet en waarom de afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast. Bij toepassing van de hardheidsclausule moet worden aangetoond dat er redelijkerwijs voldoende inspanning is gepleegd om te proberen te voldoen aan de parkeeropgave en moet de parkeeropgave (nog) de enige belemmerende factor zijn voor de realisering van het plan.

Bijlage 10 Herinrichting kruising

BIJLAGE 10

Herinrichting kruising Commissarislaan/IJsselcentraleweg (artikel 32)

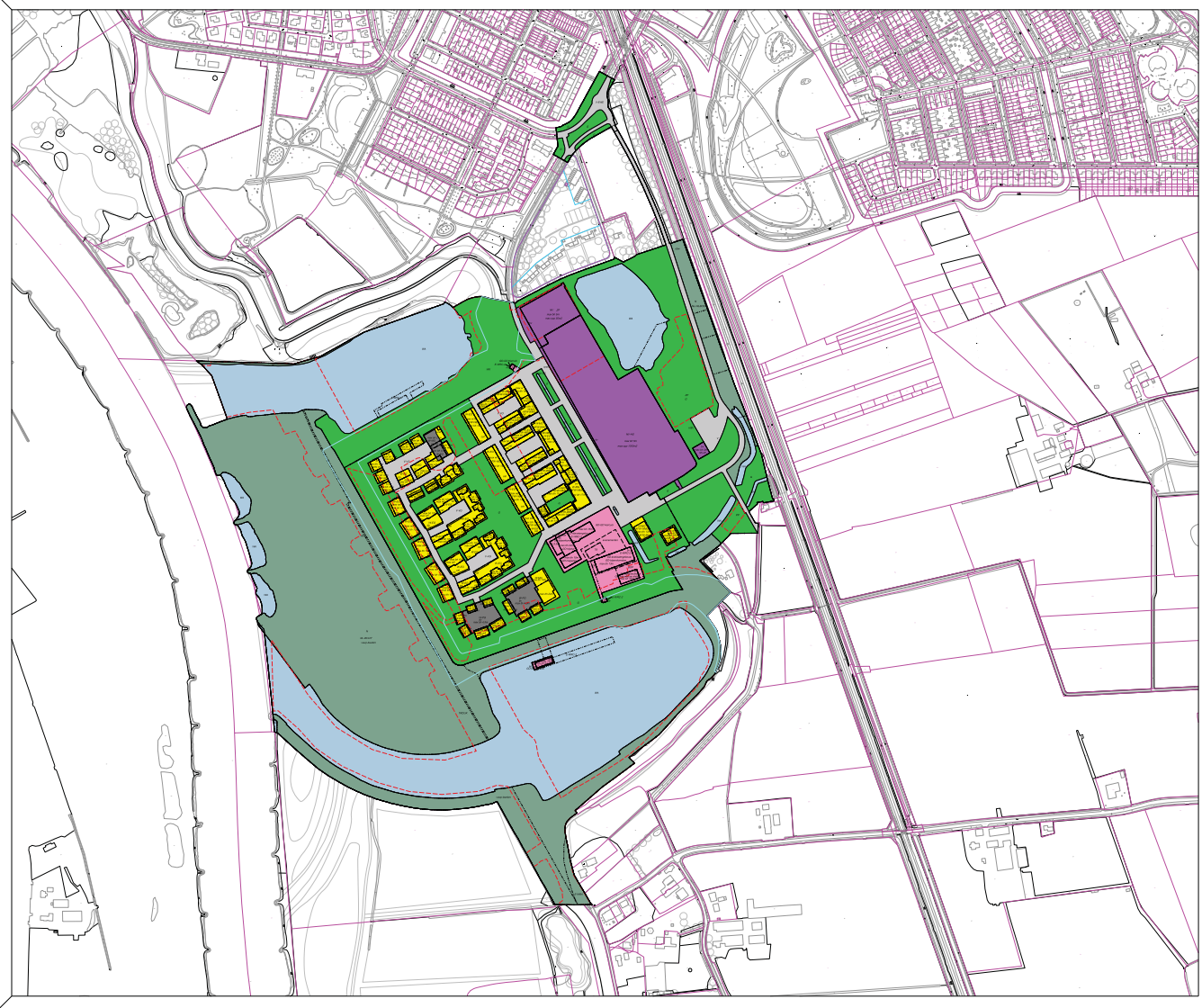
Deze bijlage geeft twee opties om tot een verkeersveilige inrichting te komen van de kruising Commissarislaan/IJsselcentraleweg.



Figuur 4.2.12 | Variant A verkeersafwikkeling kruispunt IJsselcentraleweg - Commissarislaan



Figuur 4.2.13 | Variant B verkeersafwikkeling kruispunt IJsselcentraleweg - Commissarislaan



LEGENDA

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale secties

TAM-omgevingsplan H23 Harculo

Bijlage werkingsgebieden

NL.IMRO.1705.TAMH23_0004

Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle