

Buitengebied, Herfterlaan 50

Vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193BP20011-0004

**Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl**

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Publicatieversie: NL.IMRO.0193BP20011-0004

Datum: 29 september 2021

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Geldend planologisch kader.....	7
2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Ruimtelijk beleid	10
2.2.1 Rijksbeleid.....	10
2.2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).....	19
2.2.4 Gemeentelijk beleid.....	24
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	28
2.4 Waterbeleid.....	30
2.5 Volkshuisvestingsbeleid	32
2.6 Economisch beleid	33
2.7 Milieubeleid.....	33
3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	35
3.1 Stedenbouw.....	35
3.1.1 Huidige situatie.....	35
3.1.2 Nieuwe situatie	36
3.1.3 Landschappelijke inpassing	38
3.2 Archeologie.....	38
3.3 Cultuurhistorie.....	38
3.4 Verkeer	39
3.4.1 Huidige situatie.....	39
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan.....	39
3.5 Natuur	39
3.5.1 Gebiedsbescherming	39
3.5.2 Soortenbescherming	40
3.5.3 Stikstofdepositie	42
3.6 Water	43
3.7 Wonen	47
3.7.1 Huidige situatie.....	47
3.7.2 Milieu	47
3.7.3 M.e.r.-beoordeling.....	47
3.7.4 Geluid	49
3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	50
3.7.6 Trillingen.....	51
3.7.7 Luchtkwaliteit.....	51
3.7.8 Geur	51
3.7.9 Bodemkwaliteit	51
3.7.10 Verzuring	52
3.7.11 Externe veiligheid	52
3.7.12 Afval.....	52
4 HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN	53
4.1 Inleiding	53

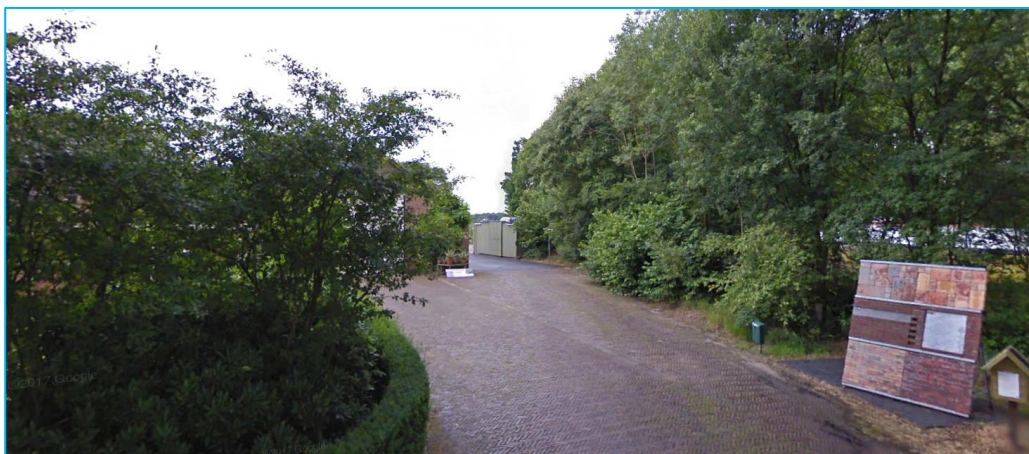
4.2	Handboek	55
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	56
5.1	Economische uitvoerbaarheid	56
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
5.2.1	<i>Overleg met de buurt</i>	<i>56</i>
5.2.2	<i>Uitkomsten overleg.....</i>	<i>57</i>
5.2.3	<i>Uitkomst ter inzage ligging</i>	<i>57</i>

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het perceel Herfterlaan 50 te Zwolle dat het daar aanwezige bedrijf 'Van Krevel Transport & Bestratingsmateriaal' zich volledig kan richten op de handel (groothandel) in bouw- en bestratingsmaterialen. Er is dan sprake van een groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen. Van Krevel levert alleen aan bedrijven (bijv. hoveniers en aannemers) en niet direct aan particulieren.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van streetview.

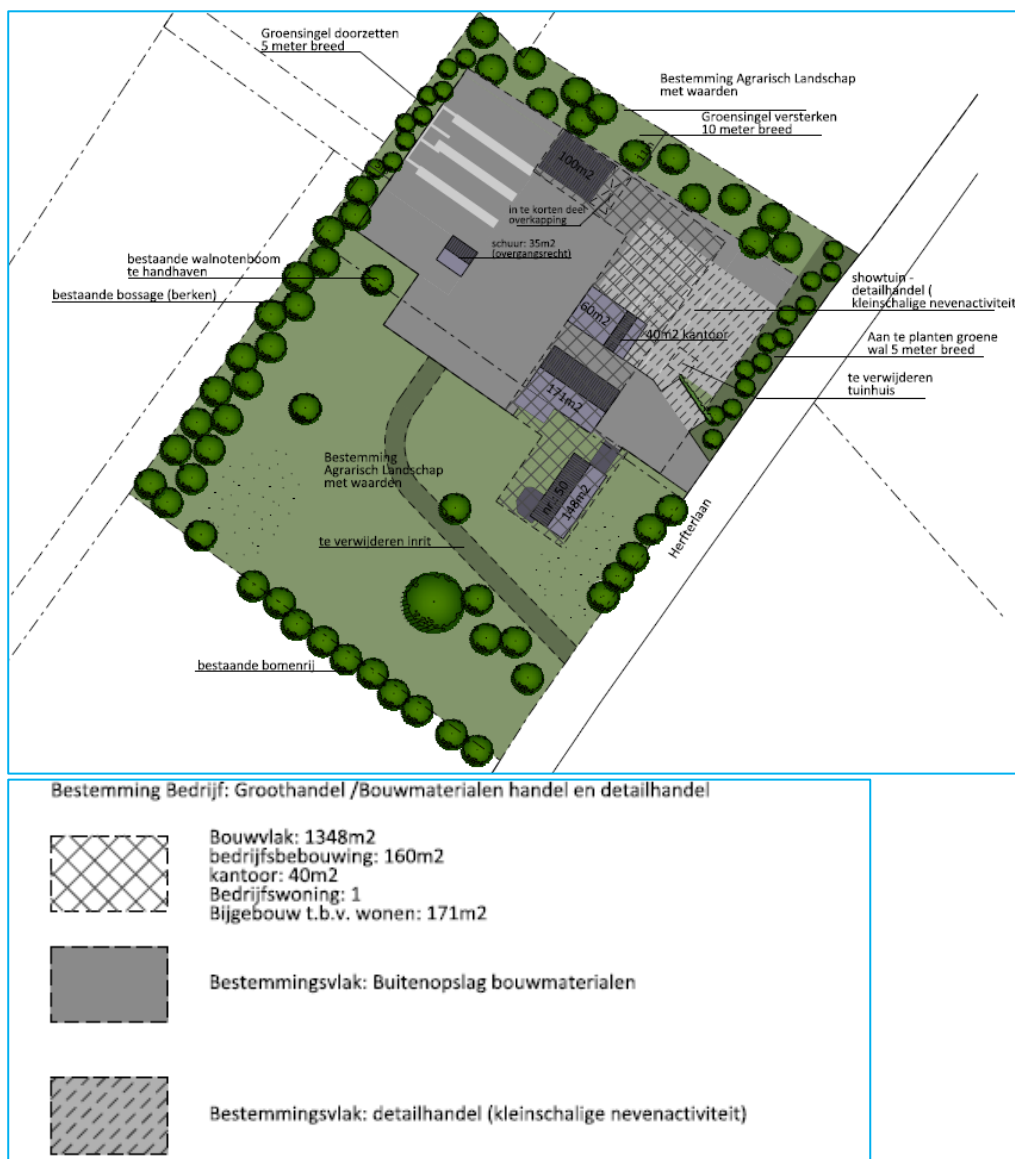


Firma Van Krevel

De firma Van Krevel is van oudsher gevestigd aan de Herfterlaan 50 te Zwolle. Het bedrijf is opgericht als transportbedrijf en de bijbehorende herstelwerkzaamheden aan de vrachtwagens. Inmiddels zijn de activiteiten van het transportbedrijf afgebouwd en is het bedrijf zich gaan toeleggen op de handel. Deze handel bestaat uit een groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen. Van Krevel levert alleen aan bedrijven (bijv. hoveniers en aannemers) en in een ondergeschikte vorm is detailhandel aan particulieren toegestaan.

In de huidige situatie wordt alleen nog het transport ten behoeve van deze activiteiten voor een deel in eigen beheer uitgevoerd. De firma Van Krevel acht het derhalve wenselijk om in hoofdzaak ter plaatse een duurzaam en toekomstbestendige groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen te exploiteren, waarbij het bestemmingsplan ook optimaal is ingericht op de beoogde bedrijfsvoering.

Op onderstaande figuur is de gewenste inrichting van het terrein zichtbaar.



Op 29 november 2018 is voor deze locatie een verzoek/voorstel tot het wijzigen van het bestemmingsplan met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden ingediend bij de gemeente Zwolle. In het kader van het plan is tevens een KGO-plan opgesteld. De provincie Overijssel biedt ruimte aan (grootschalige) uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is neergelegd in de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door deze regeling wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen of gecompenseerd. De provincie biedt ruimte om op gemeentelijk niveau beleidskaders uit te werken.

1.2 Plangebied

De bedrijfslocatie aan de Herfterlaan 50 is, zoals uit onderstaande luchtfoto kan worden afgeleid, gelegen in een “groene omgeving”. Rondom de bedrijfslocatie zijn reeds diverse groene elementen en beplanting aanwezig.



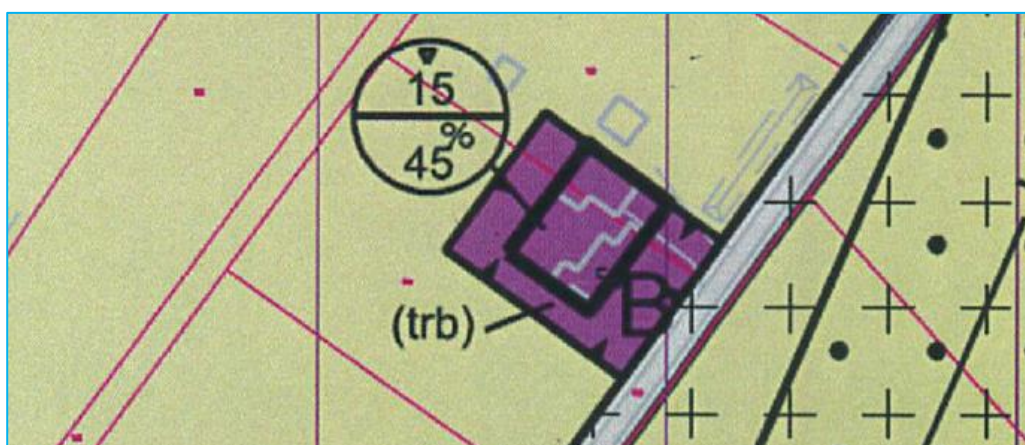
In de directe omgeving liggen op ruime afstand enkele woningen en bedrijven van derden. De afstand van onderhavige bedrijfslocatie tot deze omliggende woningen aan de Herfterlaan 42 & 60 en Valkenbergweg 21/21 bedraagt ongeveer 75 meter. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het perceel in zijn ruimere omgeving zichtbaar gemaakt.



1.3 Geldend planologisch kader

De locatie Herfterlaan 50 te Zwolle is gelegen binnen het plangebied van de geldende “Beheersverordening Herfte, Wijthmen”. Op grond van deze beheersverordening is het perceel gedeeltelijk bestemd voor de uitoefening van een transportbedrijf (bestemming “Bedrijf-tsp”). Het overige deel van het perceel heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap”.

De uitsnede van het geldende plankaart behorende bij de genoemde beheersverordening is in onderstaande figuur opgenomen.



Bestaand

Op grond van deze bestemming bedraagt de maximale bebouwing 45% van het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 711 m². In dit bouwvlak zijn de bedrijfswoning en een bijgebouw (vm. garage / werkplaats) aanwezig. Deze

bebouwing heeft een oppervlakte van $(148 + 171 =) 319 \text{ m}^2$, waardoor de maximale bebouwingsoppervlakte van het bouwvlak is bereikt.

Daarnaast is binnen de inrichting van oudsher een schuur/ponystalling aanwezig met een omvang van 35 m^2 . Dit bouwwerk valt van rechtswege onder het overgangsrecht.

In de bestaande / feitelijke situatie zijn er buiten het voornoemde bouwvlak momenteel de volgende gebouwen / bouwwerken aanwezig:

- kantoor / unit 25 m^2
- opslagloods 1 130 m^2
- opslagloods 2 100 m^2
- container / overkapping 50 m^2

In totaliteit 305 m^2 aan aanwezige bebouwing.

Gewenst

In de gewenste situatie blijven de bedrijfswoning (148 m^2), het bestaande bijgebouw (vm. garage / werkplaats 171 m^2) en de schuur / stal pony (35 m^2) ongewijzigd in tact. Deze bebouwing valt thans onder de werkingssfeer van het geldende bestemmingsplan en bijbehorende overgangsrecht.

Vervolgens wordt ten behoeve van de (groot)handel in bouw-/bestratingsmaterialen in het nieuwe bestemmingsplan een bestemmingsvlak met een omvang van ongeveer 4.000 m^2 opgenomen. Binnen dit bestemmingsvlak wordt vervolgens een bouwvlak met een totale omvang van 1.473 m^2 opgenomen. Binnen dit bouwvlak mag vervolgens 200 m^2 aan extra bebouwing worden gerealiseerd.

Deze bebouwing wordt als volgt ingevuld:

- opslagloods 1 (omvang wordt verkleind) 100 m^2
- opslagloods 2 (incl. kantoor) 100 m^2

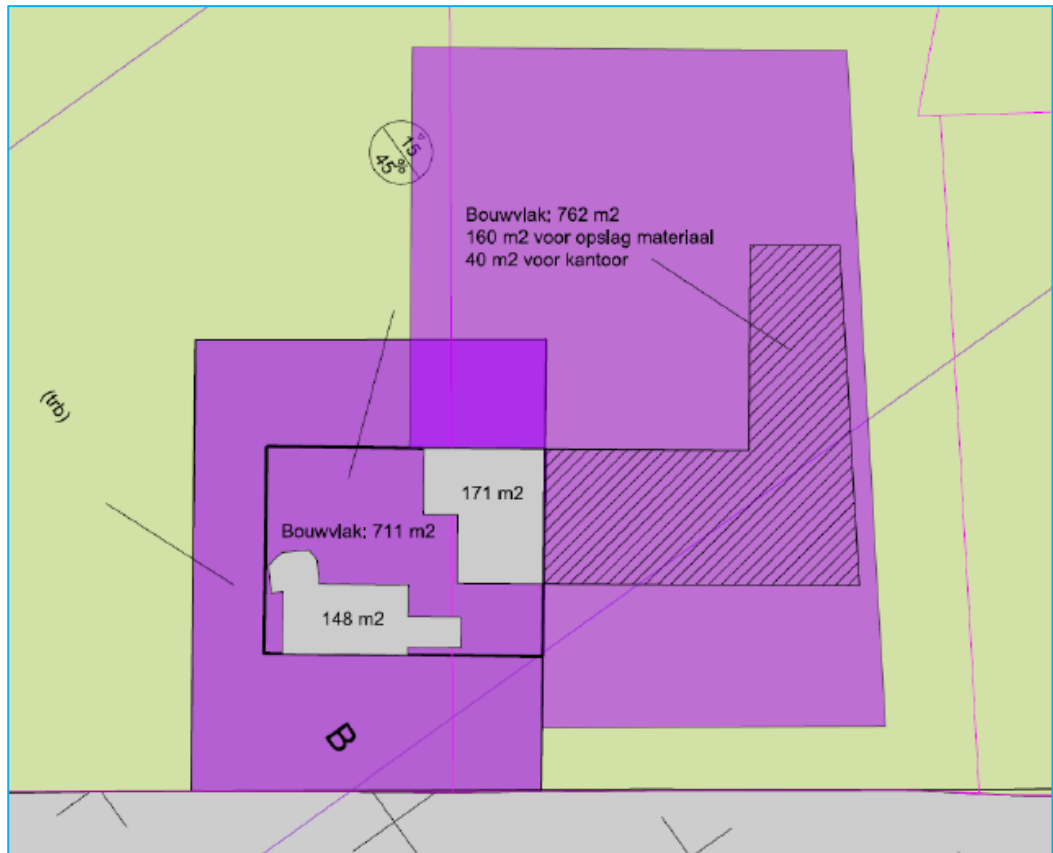
Ten behoeve van voornoemde worden de bestaande kantoorunit, opslagloods (ged.) en de overkapping/container verwijderd.

In de gewenste / beoogde bedrijfsopzet is derhalve sprake van een bestemmingsvlak met een omvang van in totaal 4.000 m^2 , een bouwvlak van 1.473 m^2 en omvat de totale bebouwing maximaal 554 m^2 .

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van de volgende wijzigingen:

- De bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf-transportbedrijf' naar 'bedrijf-(groot)handel in bouw-/bestratingsmaterialen';
- Door deze wijziging wordt de milieucategorie van de locatie Herfterlaan 50 niet veranderd, het blijft categorie 3.1;
- Het bouwvlak wordt vergroot van 711 m^2 naar 1.473 m^2 ($= + 762 \text{ m}^2$);
- De bebouwingsmogelijkheden worden vergroot van 354 m^2 naar 554 m^2 ($= + 200 \text{ m}^2$).

Op onderstaande figuur is deze gewenste opzet zichtbaar gemaakt.



2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het plangebied wordt de juridisch-planologische basis gegeven voor een herontwikkeling van een bestemming 'Bedrijf – Transportbedrijf' naar een bestemming 'Bedrijf – Groothandel'.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

2.2.1.3 Stedelijke ontwikkeling

Van een stedelijke ontwikkeling is sprake indien er meer dan 500 m² aan bebouwing bijkomt vanuit het nieuwe bestemmingsplan bezien. De beoogde toename aan bebouwing bedraagt 200 m². Het bestemmingsplan is niet ladderplichtig.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

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

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

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de

Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

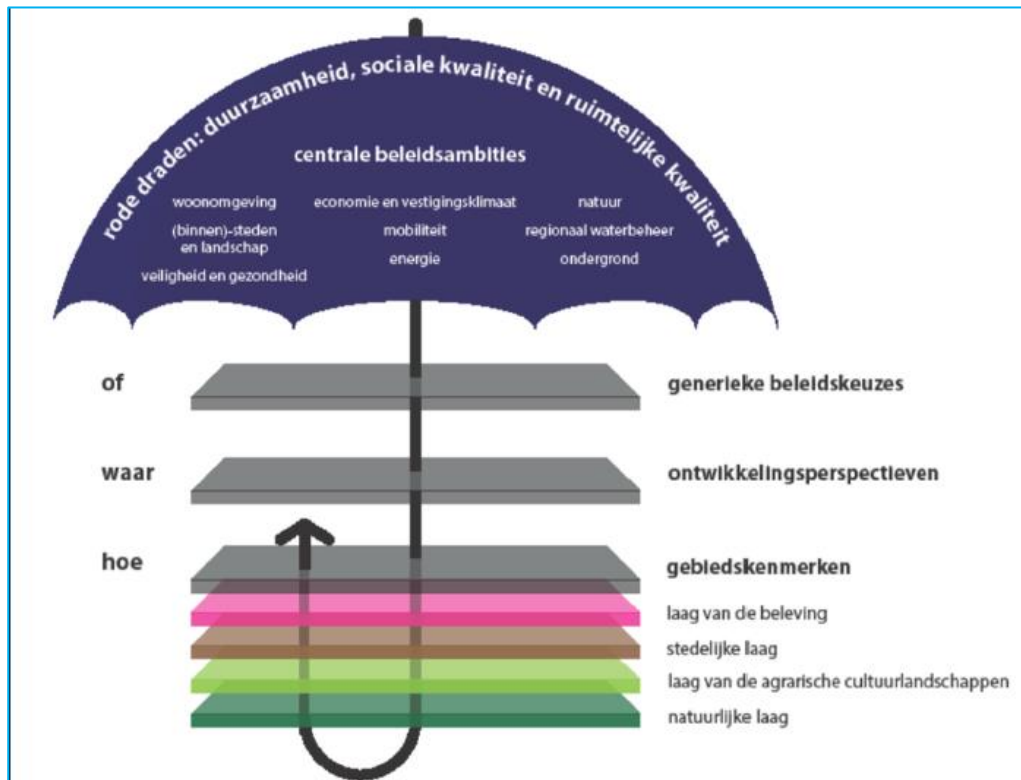
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief, de toekenning van een bestemming Bedrijf met specifieke aanduiding 'groothandel', wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijven terreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000- gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones.

In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op het wijzigen van de bestemming Bedrijf (Transportbedrijf) naar een bestemming Bedrijf (groothandelbedrijf in bouw- en bestratingsmaterialen) waarbij de oppervlakte van de bedrijfsbestemming wordt verminderd en er wordt voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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



"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

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

"Stads- en dorpsrandgebieden"

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

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel.

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

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

De locatie ligt in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. De beoogde inrichting wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand, er is ter plaatse ook reeds sprake van een bestaande bedrijfsbestemming (transportbedrijf). Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijke inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Het gehele erf wordt efficiënter ingericht, overtollige gebouwtjes worden gesloopt en de nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast. Tevens wordt een extra inrit verwijderd, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen van derden. Het initiatief is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

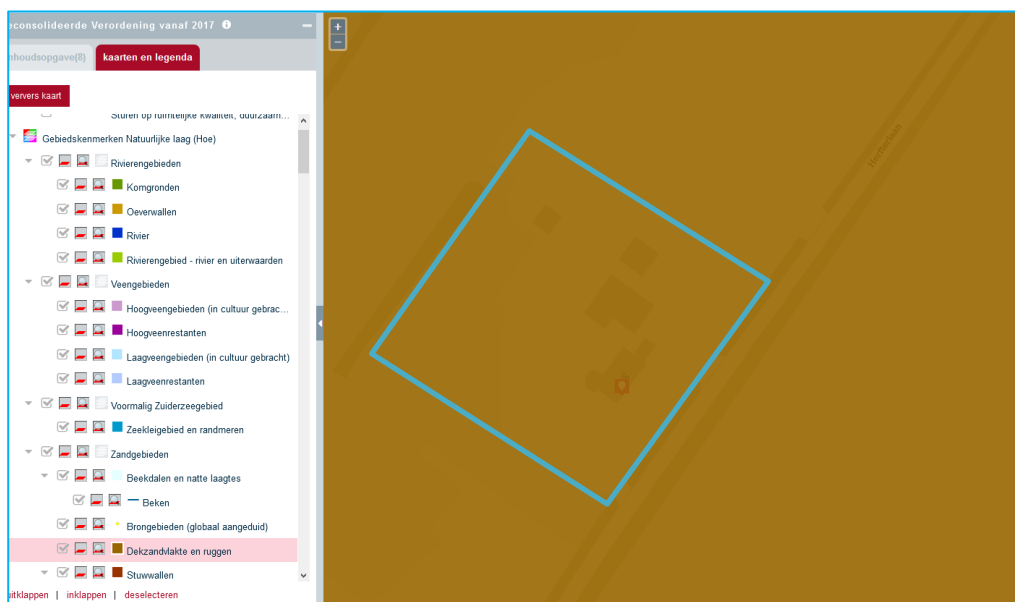
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

Hierna wordt ingegaan op de diverse lagen.

2.2.2.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart ‘natuurlijke laag’ geldt het volgende. Er is sprake van de laag ‘dekzandvlakte en ruggen’.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

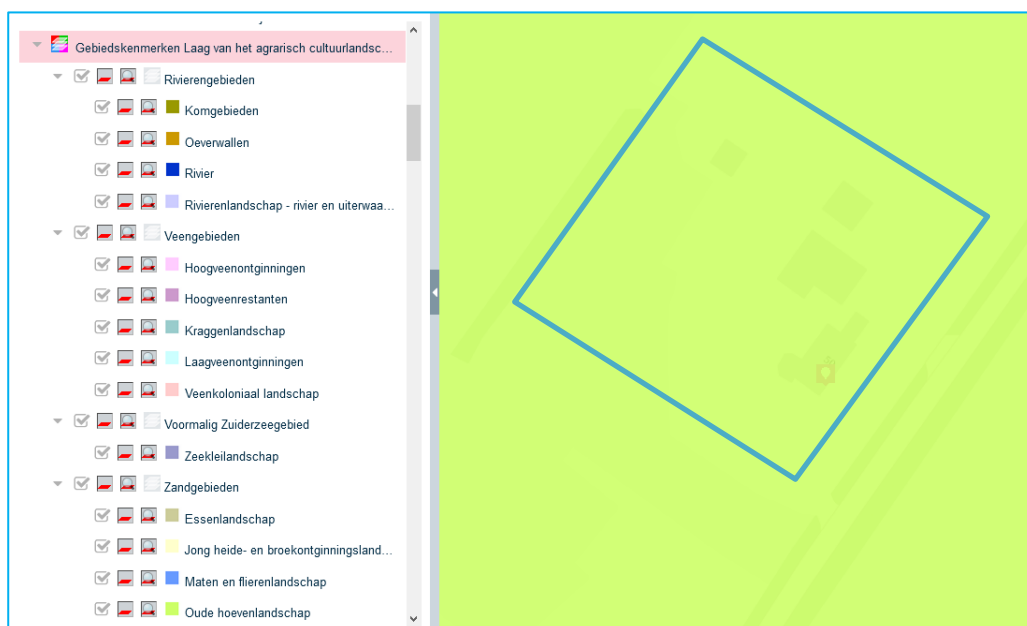
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt die rekening houdt met de aanwezige kwaliteiten en kenmerken van het dekzandgebied en waarbij door middel van de KGO een extra kwaliteitsimpuls gaat plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2.2.2.2

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Ten aanzien van deze kaartlaag is sprake van het Oude hoevenlandschap.

Ambitie

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

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Norm

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het reeds bestaande erf/bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie wordt nu reeds voor een groot deel afgeschermd door de reeds aanwezige groene elementen / beplanting. De impact van deze ontwikkeling is, mede gelet op de beoogde landschappelijke inpassing, gering en de beoogde uitbreiding en ontwikkeling past in deze omgeving.

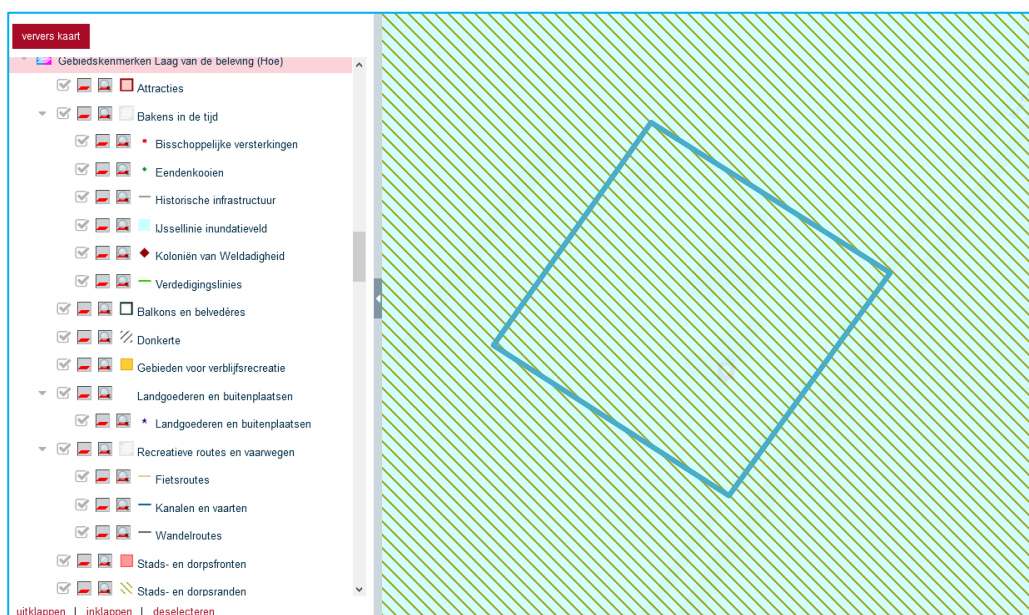
2.2.2.3 *De stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag “stedelijke laag” geeft aan dat er geen sprake is van een ‘stedelijke laag’.

2.2.2.4 *Laag van de beleving*

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het ‘nut’ van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



In deze kaart valt het gebied in de “IJssellinie inundatieveld” en het ‘stads- en dorpsranden’ gebied.

IJssellinie inundatieveld

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied

een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het reeds bestaande erf/bedrijfslocatie. Er zijn feitelijk geen plannen om binnen het plangebied die reeds al lang als bedrijfslocatie in gebruik is nieuwe 'bakens' in te voegen. Wel wordt het perceel op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast en wordt er daarbij gebruik gemaakt van inheemse/streekeigen beplanting.

Conclusie

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

2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Het relevante provinciale beleid voorziet in een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient per geval aangetoond te worden dat er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het

gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek in het kader van de KGO, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. In dit geval is sprake van een historische situatie c.q. een kleinschalige bestaande & bestemde bedrijfslocatie in het buitengebied. De bedrijfsvoering van de firma Van Krevel kan in dit geval derhalve worden getypeerd als een 'gebiedseigen ontwikkeling'.

Schaal en impact op de omgeving

In dit geval is sprake van een ontwikkeling met een relatief geringe impact (uitbreiding bouwvlak = 762 m² & uitbreiding bebouwing = 200 m²). Het perceel ligt in het buitengebied. De beoogde activiteiten en gewenste uitbreiding zijn een logisch vervolg op de reeds bestaande activiteiten van de firma Van Krevel en leiden naar verwachting niet tot een afbreuk van de landschapstypologie en waarden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het reeds bestaande erf/bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie wordt nu reeds voor een groot deel afgeschermd door de reeds aanwezige groene elementen / beplanting. In de jaren '70 was op het perceel aan de voorzijde op eigen initiatief een grondwal met beplanting aangelegd. Deze is nadien verwijderd. In de nu beoogde situatie wordt deze weer "teruggeplaatst". De impact van deze ontwikkeling is, mede gelet op de beoogde landschappelijke inpassing, gering en de beoogde uitbreiding en ontwikkeling past in deze omgeving.

De omliggende woningen van derden liggen op ruime afstand (circa 75 meter afstand) van deze bedrijfslocatie aan de Herftelaan 50. Daarnaast wordt als gevolg van de wijziging van de bedrijfsactiviteiten (van transportbedrijf naar een groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen) de milieucategorie niet veranderd (was milieucategorie 3.1 en blijft milieucategorie 3.1) met een grootste normafstand voor hinder vanuit geluid van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De beoogde uitbreiding heeft hierdoor geen significant negatieve invloed op de omgeving en de omliggende woningen van derden.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Het initiatief omvat de duurzame ontwikkeling van een bestaande kleinschalige bedrijfslocatie. Gelet op voornoemde is hoofdzakelijk sprake van een eigen (bedrijfseconomisch) belang. Daarnaast draagt het voornemen bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied. Het bedrijf draagt bij aan de werkgelegenheid & economie in de gemeente Zwolle en vervult een rol in het beheer van het buitengebied. Gelet op voornoemde kan de gewenste ontwikkeling worden beoordeeld als een combinatie van eigen belang en maatschappelijk belang.

KGO

Zoals reeds is benoemd neemt de totale oppervlakte van het bouwvlak toe met 762 m² en de bebouwingsmogelijkheden met 200 m². Op grond van artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening dient te worden aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Vanwege de kleinschaligheid van de bedrijfslocatie en de reeds aanwezige groene elementen en beplanting blijft de zichtbaarheid (en beleefbaarheid) van het erf en het voorgenomen uitbreidingsplan voor de omgeving beperkt. In de gewenste situatie worden de volgende aanvullende maatregelen getroffen:

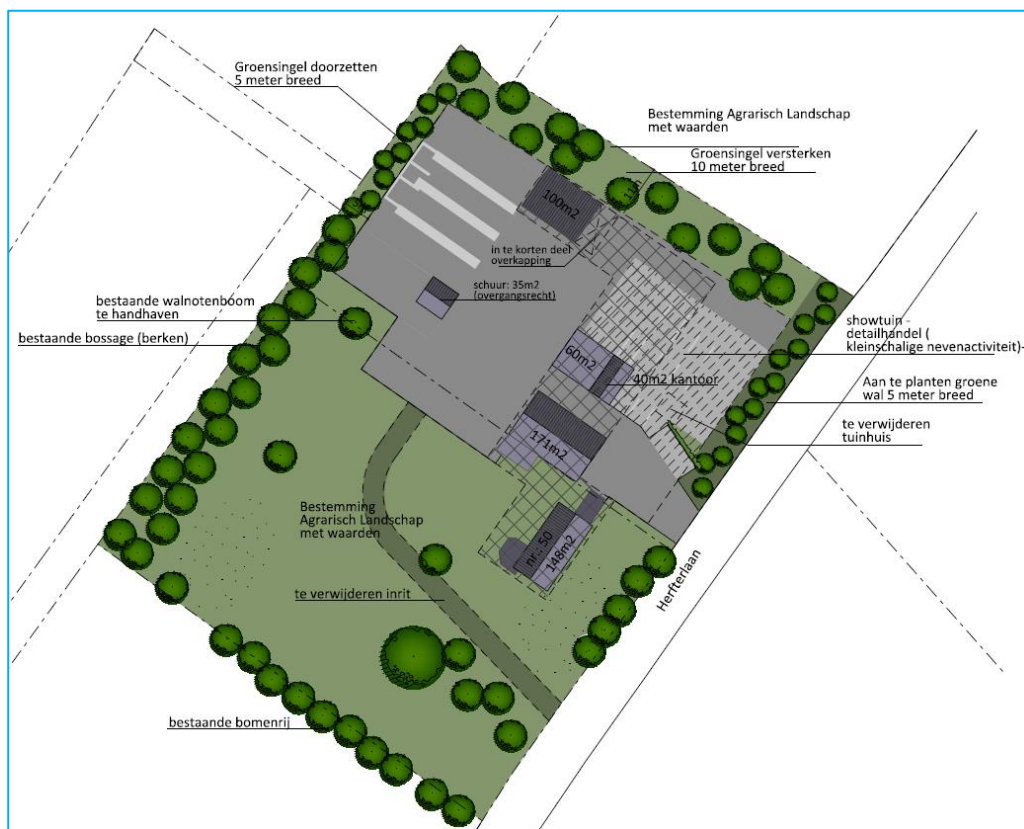
1. Een bestaande in- en uitrit van de bedrijfslocatie (zuidzijde) wordt ontmanteld en verwijderd (oppervlakte ong. 250 m²). Deze bestaande toegangsweg wordt vervangen door groen;
2. Op het zuidoostelijke deel van het terrein wordt op de oorspronkelijke plek langs de Herfterlaan een nieuwe houtwal aangelegd. Hierdoor wordt een verdwenen landschappelijk element in ere hersteld. Deze grondwal (5 meter breed / hoogte ong. 2 m.) heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m² en omvat ongeveer 375 m³ grond. De grond is arme grond, bestaat uit bosgrond : zand, zonder humus, klei. Op deze aarden wal wordt vervolgens beplanting aangebracht (80% eiken aangevuld met andere inheemse soorten volgens de lijst op de volgende bladzijde). Deze grondwal heeft als doel om de bedrijfslocatie, gezien vanaf de openbare weg, grotendeels aan het zicht te onttrekken.
3. Op het bedrijfsterrein wordt aanvullende beplanting aangebracht:
 - Versterken bestaande groenstrook / houtsingel (noordzijde terrein);
 - Realisatie groenstrook / houtsingel (zuidoostzijde terrein) als natuurlijke afscheiding.

In overleg met een deskundige zal een ter plaatse passende beplanting worden toegepast. Hierbij kan worden gedacht aan (een combinatie) van de volgende streekeigen beplanting:

zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
ruwe berk	<i>Betula pendula</i>
zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
hazelaar	<i>Coryllus avellana</i>
meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
es	<i>Fraxinus exelsior</i>
hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
grove den	<i>Pinus sylvestris</i>
esp	<i>Populus tremula</i>
zoete kers	<i>Prunus avium</i>
vogelkers	<i>Prunus padus</i>
sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
wintereik	<i>Quercus petraea</i>
zomereik	<i>Quercus robur</i>
vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>
hondsroos	<i>Rosa canina</i>
geoorde wilg	<i>Salix aurita</i>
boswilg	<i>Salix caprea</i>
grauwe wilg	<i>Salix cinerea</i>
vlier	<i>Sambucus nigra</i>
lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
gladde iep	<i>Ulmus carpinifolia</i>

In totaal wordt er een oppervlakte van ongeveer 1.350 m² (incl. grondwal) voorzien van nieuwe c.q. extra beplanting. Door de reeds aanwezige en extra aan te leggen beplanting wordt de bedrijfslocatie fraai landschappelijk ingepast. De firma Van Krevel hecht ook veel waarde aan deze inpassing en uitstraling van de bedrijfslocatie. Op basis van voornoemde maatregelen wordt een evenwicht gecreëerd tussen de verkregen ontwikkelingsmogelijkheden en de investering in ruimtelijke / groene kwaliteit.

In het navolgende figuur is de gewenste situatie en de bijbehorende landschappelijk inpassing / beplanting uitgewerkt en gevisualiseerd.



Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Het vaststellen van de waardevermeerdering in onderhavige situatie is, nu de gemeente Zwolle geen eigen beleidskader heeft vastgesteld, gebaseerd op (standaard) bedragen en aannames die door andere gemeenten in Overijssel worden toegepast.

De beoogde ontwikkeling en bedrijfsopzet met bijbehorende planologische veranderingen leiden tot het volgende overzicht:

Van bestemming 'Agrarisch gebied' naar bestemming 'Bedrijf' (niet-agrarisch)

In onderhavige situatie wordt (groot)handel in bouw-/bestratingmaterialen, ten opzichte van de huidige bestemming, een extra bouwvlak met een omvang van 762 m² bouwvlak (incl. 200 m² extra bebouwing) mogelijk gemaakt. Tevens wordt voorzien in het omzetten van een transportbedrijf naar een groothandel in bouw- en bestratingmaterialen. De waardevermeerdering als gevolg van deze wijziging van de bestemming is vastgesteld op € 50,- per m². De waardevermeerdering van deze bestemmingswijziging bedraagt derhalve ($762 \times 50 =$) € 38.100,-.

Daarnaast wordt een bestemmingsvlak zonder bebouwingmogelijkheden opgenomen. De omvang van dit bestemmingsvlak (minus oppervlakte bouwvlak) bedraagt ($4.000 - 1.473 =$) 2.527 m². Deze wijziging heeft ten opzichte van de agrarische bestemming, nu binnen dit vlak geen bebouwing kan worden gerealiseerd, een geringe waardevermeerdering van € 5,- per m². De waardevermeerdering van deze bestemmingswijziging bedraagt derhalve ($2.527 \times 5 =$) € 12.635,-.

De totale waardevermeerdering van onderhavige bestemmingsplanwijziging bedraagt (€ 38.100,- + € 12.635,- =) € 50.735,-.

Totale waardevermeerdering => € 50.735,-.

Investering in Ruimtelijke & Groene Kwaliteit

De firma levert de volgende inspanning om de ruimtelijke en groene kwaliteit te vergroten:

1. Aanleggen van een grondwal
2. Aanbrengen van aanvullende streekeigenbeplanting / versterken aanwezige groene elementen
3. Afsluiten en verwijderen van een bestaand in- en uitrit
4. Verlagen milieucategorie van de bedrijfsbestemming (cat. 3.1 -> cat. 2)

De totale investering ruimtelijke en groene kwaliteit bedraagt € 29.237,50.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

2.2.4.1 Omgevingsvisie Zwolle

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

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

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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

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

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

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

Ruimtelijke koers

Basis

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

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

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

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltestad.

Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieu wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid
Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio
De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

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

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

Visie op hoogbouw

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

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

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

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

Raamwerken:

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

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

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

Gebiedsprofielen:

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

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

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

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

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

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

Het plangebied is aangemerkt als 'Agrarisch gebied' en ligt in de nabijheid van Wijthmen dat is aangemerkt als 'Dorp bestaand / toekomstig'.

Voor de kern Wijthmen geldt dat wordt ingezet op behoud van het dorpse karakter en versterken van de toekomstbestendigheid van het dorp. Het buitengebied wordt steeds multifunctioneler, de diversiteit aan functies neemt toe. Samen met de inwoners van het gebied wordt gezocht naar een goede balans tussen behoud van ruimtelijke kwaliteit en het ruimte bieden voor ontwikkelingen.

In het agrarische landschap ligt het accent op ontwikkeling van de landbouw. Andere functies zijn toegestaan voor zover niet hinderlijk voor de functie landbouw.

Het per saldo toevoegen van nieuwe (agrarische) bebouwing verstoort de kwaliteit van het gebied. Dat is alleen mogelijk als daar een compensatie tegenover staat.

Bijvoorbeeld door het slopen van overtollige en landschap ontsierende bebouwing of het aanleggen van nieuw landschap. Wonen en werken in vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan indien niet belemmerend voor de landbouw en passend in het landschap. Dat geldt ook voor andere functies en voorzieningen, zolang ze het karakter niet aantasten.

Het opnemen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Bedrijf' voor Herfterlaan 50 is passend binnen het gebiedsprofiel.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan en de omgevingsvisie.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit.

Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

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

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

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

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren.

Ten behoeve van het vastleggen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties heeft de gemeente Zwolle het paraplubestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' vastgesteld. Voor het gebied waar de Herfterlaan zijn onderstaande locaties als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het perceel Herfterlaan 50 staat niet op deze lijst. Het aspect cultuurhistorie staat de planontwikkeling niet in de weg.

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- Gooseveldweg 8-8a
- Herfterlaan bij 5
- Herfterlaan 6-8-10
- Herfterlaan 30
- Herfterlaan bij 31-33
- Herfterlaan 60
- Herfterlaan 65
- Herfterlaan 77
- Herfterlaan 79
- Kiekeboslaantje 8
- Kiekeboslaantje 14
- Kiekeboslaantje 16
- Kuverhuistaan 1-1a

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zwolle.

2.4

Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

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

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia.

Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

Deltawet

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

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

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de

normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.5

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is vastgesteld in de Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027', zoals die is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017.

Conclusie

Het plan heeft geen connectie met het beleid ten aanzien van volkshuisvesting omdat er geen nieuwe woonbebouwing mogelijk hoeft worden gemaakt.

2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.7 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven.

Bedrijvigheid en Inwaartse zoning

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering"(2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven

die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen. In paragraaf 3.7.5 is nader ingegaan op deze milieuzonering voor het plangebied.

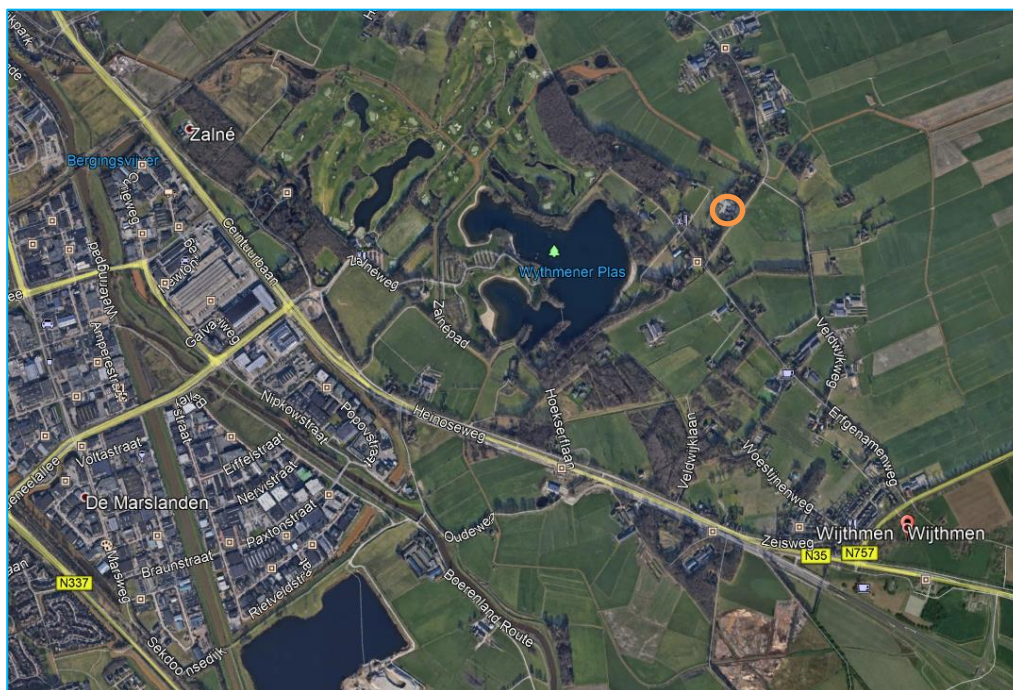
3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Herfterlaan 50 te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Wijthmen, deze bevindt zich ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 1.1 kilometer. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,6 kilometer ten oosten van bedrijventerrein De Marslanden. Op onderstaande foto is de ligging ten opzichte van Wijthmen en bedrijventerrein De Marslanden weergegeven.



Het perceel bevindt zich verder nog in de nabijheid van het reactiegebied van de Wijthmener Plas en een golfterrein.

In de bestaande situatie is sprake van een bestaande bedrijfslocatie van het familiebedrijf Van Krevel.

De firma Van Krevel is sinds de medio jaren '70 al gevestigd aan de Herfterlaan 50 te Zwolle. In 1971 is voor deze locatie een vergunning verleend voor het realiseren van een woning met bedrijfsruimte, waarbij het loonbedrijf onder 'agrarische bebouwing' wordt gerangschikt. In 1985 is vervolgens door de gemeente Zwolle de gevraagde milieuvergunning verleend voor de exploitatie van een transportbedrijf en de bijbehorende herstelwerkzaamheden aan de vrachtwagens. Daarna is in 1995 op verzoek een vergunning verleend voor het transportbedrijf met bijbehorende wasplaats

en bijbehorende dieselopslag + tankplaats. In de begin jaren was met name sprake van transport van bouwmaterialen en in een later fase is hierbij ook de transport van bulkgoederen bijgekomen.

Inmiddels heeft door de jaren heen een geleidelijke bedrijfsopvolging plaatsgevonden waarbij in 1979 de zonen het bedrijf van hun vader hebben overgenomen. Inmiddels is de derde generatie toegetreden. Op de locatie Herfterlaan 50 te Zwolle wordt thans door vader en zoon een handel in bouw-/bestratingsmaterialen met bijbehorende distributie geëxploiteerd, waarbij op het bedrijfsterrein een kantoorunit van 25 m², een tweetal opslagloodsen van respectievelijk 130 m² en 100 m² en een container/overkapping van 50 m². Daarnaast is binnen de inrichting van oudsher een schuur/ponystalling aanwezig met een omvang van 35 m². Dit bouwwerk valt van rechtswege onder het overgangsrecht.

Op onderstaande foto is de bestaande situatie nog eens zichtbaar gemaakt. Het terrein is nagenoeg volledig verhard.



3.1.2

Nieuwe situatie

In de gewenste situatie blijven de bedrijfswoning (148 m²), het bestaande bijgebouw (voormalige garage / werkplaats – 171 m²) en de schuur / stal pony (35 m²) ongewijzigd in tact. Deze bebouwing valt onder de werkingssfeer van de geldende beheersverordening en bijbehorende overgangsrecht.

Vervolgens wordt ten behoeve van de groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen in het nieuwe bestemmingsplan een bestemmingsvlak met een omvang van ongeveer 4.000 m² opgenomen. Binnen dit bestemmingsvlak wordt vervolgens een bouwvlak met een totale omvang van 1.473 m² opgenomen. Binnen dit bouwvlak mag vervolgens 200 m² aan extra bebouwing worden gerealiseerd. Ook is een gedeelte van het perceel aangeduid met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel toegestaan'. Binnen dit gebied is het toegestaan om als ondergeschikte

vorm aan de bedrijfsvoering detailhandel aan particulieren toe te staan. Ook de parkeervoorziening voor particuliere klanten bevindt zich binnen dat aangeduide gebied.

Deze bebouwing wordt als volgt ingevuld:

- opslagloods 1 (omvang wordt verkleind) 100 m²
- opslagloods 2 (incl. kantoor) 100 m²

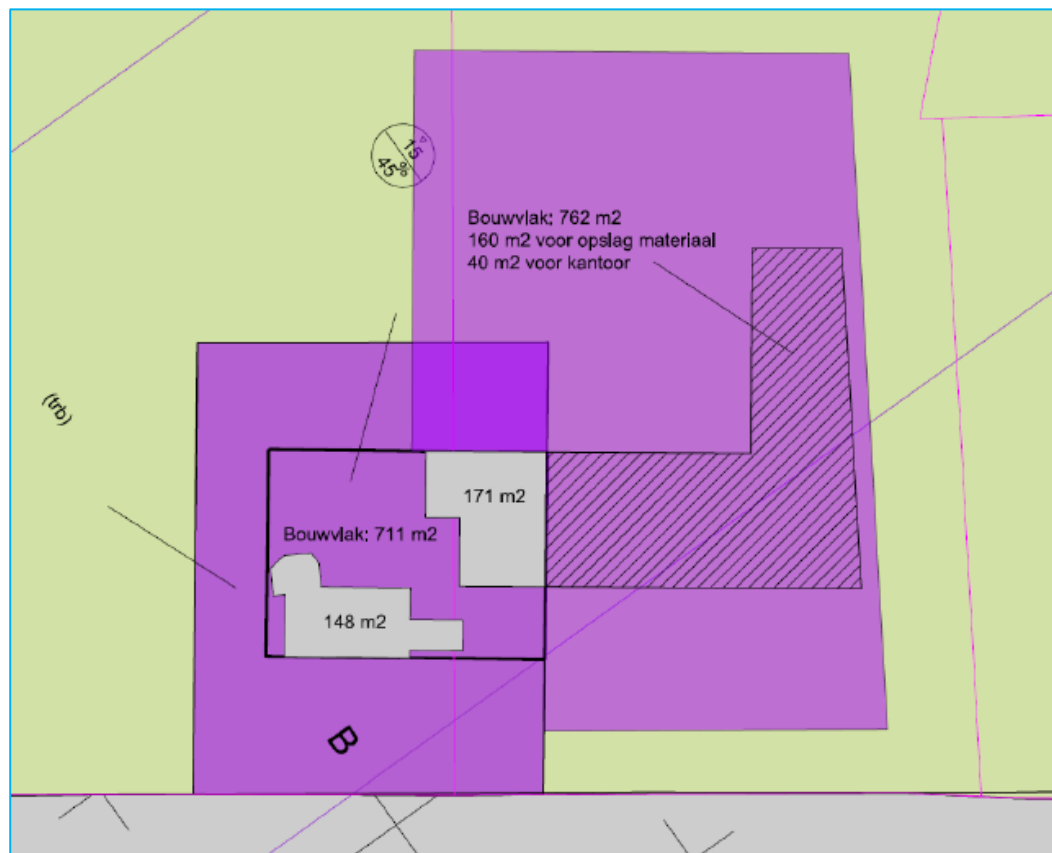
Ten behoeve van voornoemde worden de bestaande kantoorunit, opslagloods (ged.) en de overkapping/container verwijderd.

In de gewenste / beoogde bedrijfsopzet is derhalve sprake van een bestemmingsvlak met een omvang van in totaal 4.000 m², een bouwvlak van 1.473 m² en omvat de totale bebouwing maximaal 554 m².

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van de volgende wijzigingen:

- De bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf-transportbedrijf' naar 'bedrijf-groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen';
- Het bouwvlak wordt vergroot van 711 m² naar 1.473 m² (= + 762 m²);
- De bebouwingsmogelijkheden worden vergroot van 354 m² naar 554 m² (= + 200 m²).

Op onderstaande figuur is deze gewenste opzet zichtbaar gemaakt.



3.1.3 **Landschappelijke inpassing**

In paragraaf 2.2.3 is reeds uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plangebied in het kader van de KGO. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is de uitvoering van het inpassingsplan ook geborgd.

3.2 **Archeologie**

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er ter plaatse geen archeologische dubbelbestemming ten aanzien van archeologie aanwezig is. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

3.3 **Cultuurhistorie**

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Zoals ook reeds verwoord in paragraaf 2.3 is het plangebied niet als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het aspect cultuurhistorie staat de planvorming niet in de weg.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het bedrijf wordt ontsloten via de Herfterlaan. Een ontsluiting richting de N757 en N35 is mogelijk op circa 1,4 kilometer afstand naar het zuiden toe, waar aansluitingen op deze genoemde wegen aanwezig zijn. Het bedrijf is daardoor op een goede wijze ontsloten waarbij verkeer niet onnodig door een dorp heen hoeft te rijden.

3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting op dezelfde wijze plaatsvinden, hierin treedt geen verandering op.

Parkeren op eigen terrein

Het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Binnen het plangebied is ruimte genoeg voor parkeren op eigen terrein.

3.5 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

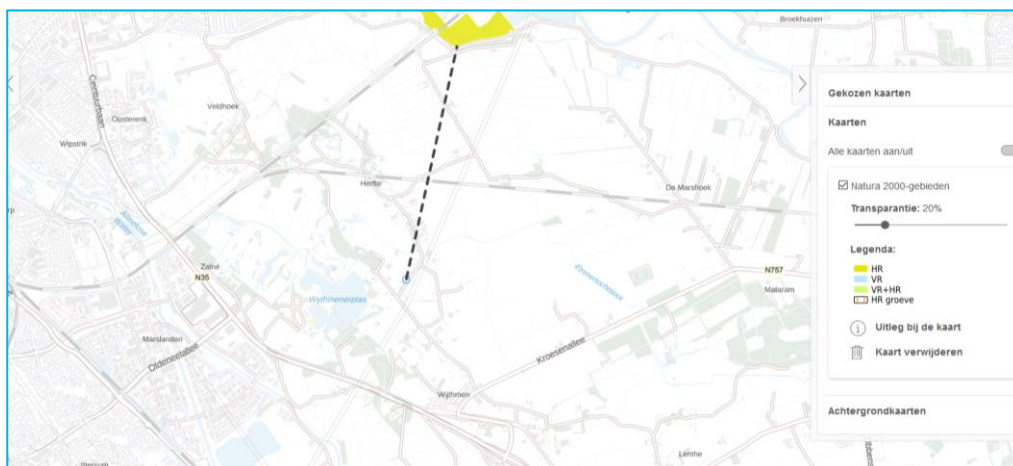
Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De

provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden. De onderzochte locatie ligt op circa 1,4 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van Natuurnetwerk Nederland. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand. Nader onderzoek naar gebiedsbescherming is niet nodig.



Ligging ten opzichte van NNN



Ligging ten opzichte van Natura 2000

3.5.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. In het kader van de planontwikkeling worden twee houten overkappingen gesloopt en wordt het terrein landschappelijk ingepast middels de aanplant van erfbeplanting. Om de wettelijke consequenties van voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is Natuurbank Overijssel gevraagd een natuurwaardenonderzoek uit te voeren. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen fysieke activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Ook is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een verhoogde stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Daarvoor is de emissie van stikstof(oxiden) te gering en ligt het plangebied te ver van Natura 2000-gebied om een negatief effect te veroorzaken.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er jaarlijks vogels in het gebied. Vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten geen rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

3.5.3

Stikstofdepositie

Er is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie van de planontwikkeling op eventuele voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden. Hierna volgt voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de impact vanuit stikstof.

Realisatiefase

De gewenste bedrijfsopzet is qua bebouwing ter plaatse reeds aanwezig en ten aanzien van het beoogde project vinden dan ook geen bouwwerkzaamheden plaats. Wel worden er enkele werkzaamheden uitgevoerd om de gewenste bedrijfsopzet te realiseren zoals het verwijderen van een bestaande toegangsweg, de sloop van enkele bouwwerken en de aanleg van de aarden wal en landschappelijke inpassingen. Voornoemde zijn echter kleinschalige werkzaamheden waarbij slechts zeer beperkt gebruik wordt gemaakt van machines / voertuigen met een verbrandingsmotor. De realisatiefase is derhalve in hoge mate ondergeschikt aan de gebruiksfase en hierdoor bestaat geen aanleiding om deze afzonderlijk inzichtelijk te maken.

Gebruiksfase

De beoogde situatie ziet toe op de exploitatie van een groothandel in bouw- en bestratingmaterialen. In de gewenste situatie is er sprake van de volgende (maximale) vervoersbewegingen per etmaal:

Externe vervoersbewegingen - beoogde situatie		
Vervoersmiddel	Per etmaal	
Licht verkeer	20	personenauto's, bestelbusjes, etc.
Middelzwaar verkeer	2	pakketSERVICE, etc.
Zwaar vrachtverkeer	3	vrachtwagens

De rijroute van het verkeer is opgenomen vanaf het erf tot waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld op de Herfterlaan (1,4 kilometer). Deze lijnbron loopt over de openbare weg en vervolgens via het bedrijfsterrein van Van Krevel. Deze lijnbron is ingevoerd voor de aankomst (of vertrek) in oostelijke richting en voor vertrek (of aankomst) in westelijke richting, zodat de vervoersbewegingen 50%/50% zijn verdeeld.

Vuistregel lengte van lijnbronnen 'wegverkeer' in Aeries:

In Aeries wordt wegverkeer ingevoerd als lijnbron. De lengte van die bron is recht evenredig met de emissie. Het is dus van belang af te spreken hoelang de lijnbron moet zijn. Bij het thema geluid speelt eenzelfde probleem. Verkeer van en naar een bedrijf maakt geluid en moet beoordeeld worden (Schrikkelcirculaire). Daar is jurisprudentie over. Volgens de rechter moet het verkeer worden meegenomen totdat het "in het heersende verkeersbeeld is opgenomen", dit is als het verkeer het rijgedrag vertoont dat gebruikelijk is op die weg. We hanteren de volgende vuistregel:

Binnen de bebouwde kom: 50 meter voor personenauto's en 150 m voor vrachtverkeer;
Buiten de bebouwde kom: 80 meter voor personenauto's en 250 m voor vrachtverkeer.

Uitzonderingen:

- Als het verkeer binnen de bovengenoemde afstand een kruising of splitsing bereikt, dan geldt die kortere afstand tot die splitsing;

- Als een weg (vrijwel) uitsluitend gebruikt wordt door één bedrijf (bijvoorbeeld een toegangsweg van een steenfabriek in de uiterwaarden), dan wordt de hele toegangsweg meegenomen plus de afstand die hierboven is genoemd.

Gelet op voornoemde is in onderhavige situatie (rijroute 1,4 kilometer) een worst-case scenario berekend.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt op het terrein gebruik gemaakt van mobiele werktuigen (heftruck/shovel/tractor) met een dieselmotor. Voor deze toepassing is een vlakbron op het bedrijfsterrein geprojecteerd met de volgende uitgangspunten:

- Dieselverbruik: 7.500 liter per jaar
- Vermogen: < 130 kW
- Stationair:
 - o Emissie: 27,6 kg NOx per jaar

De Cv-ketel van de bestaande bedrijfswoning brengt de volgende emissies met zich mee:

Overige bronnen		Totale NOx-emissie per jaar (in kg):		5,10
Type puntbron	Brandstof	Verbruik (m3 per jaar)	NOx emissiefactor (g/m3)	NOx emissiefactor (kg/jaar)
CV-ketels	Aardgas	3000	1,7	5,10
			Totaal:	5,10

Met deze gegevens is gerekend. Het bij het onderzoek behorende rekenblad alsmede de bijbehorende memo zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor dit bestemmingsplan.

3.6

Water

Op 9 juli 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden.

Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits deze voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan deze standaard waterparagraaf toegevoegd worden aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt wel om op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

Onderstaand is de inhoud van de standaard waterparagraaf overgenomen en daar waar relevant is aangegeven hoe in het plan hiermee rekening zal worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met bovengenoemde adviezen zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Een oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadis heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het vrijkomende hemelwater wordt, net als de bestaande situatie, op eigen terrein geïnfilteerd en afgevoerd via het omringende slotenstelsel. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlakte, zodat de bestaande wijze van afvoer van hemelwater ook in de beoogde nieuwe situatie toereikend zal zijn.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat men werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet een watervergunning worden aangevraagd op de website: www.omgevingsloket.nl.

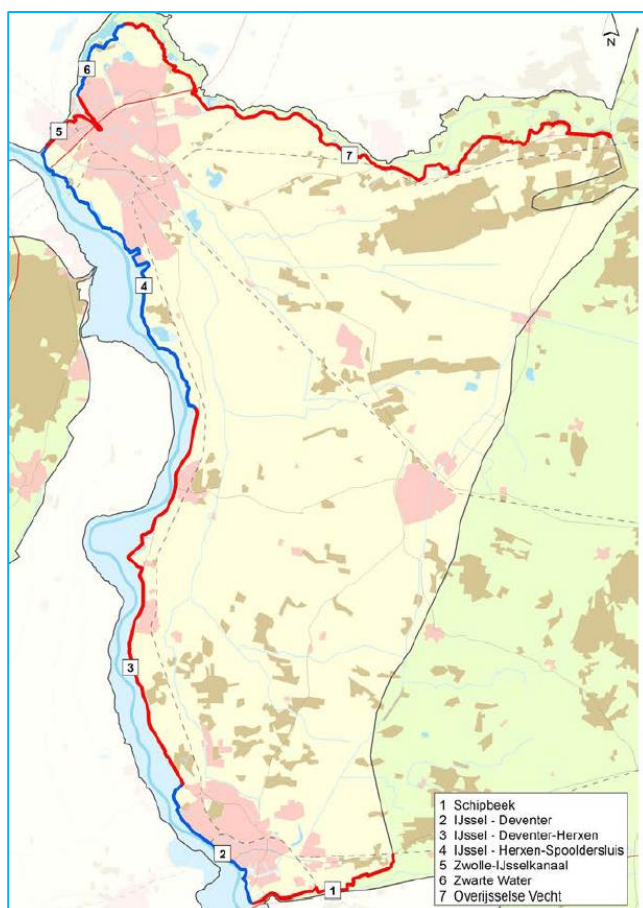
Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water

staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

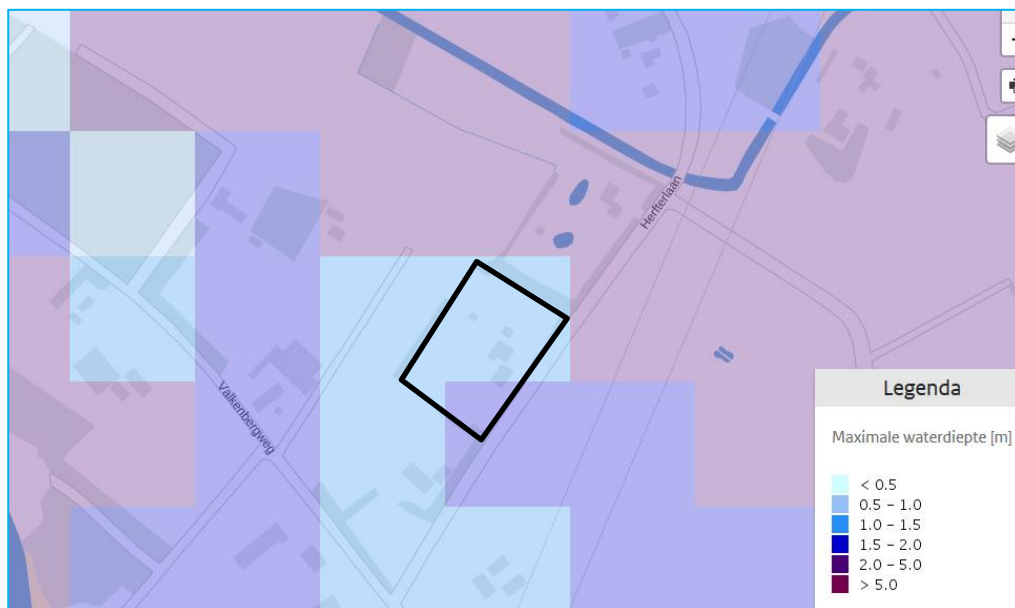
Het plangebied bevindt zich in dijkkring 53, 'Salland'. Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde, het Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water aan de noordwestzijde en aan de oostzijde door hooggelegen gronden. Deze dijkkring heeft een risico op een overstroming. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.



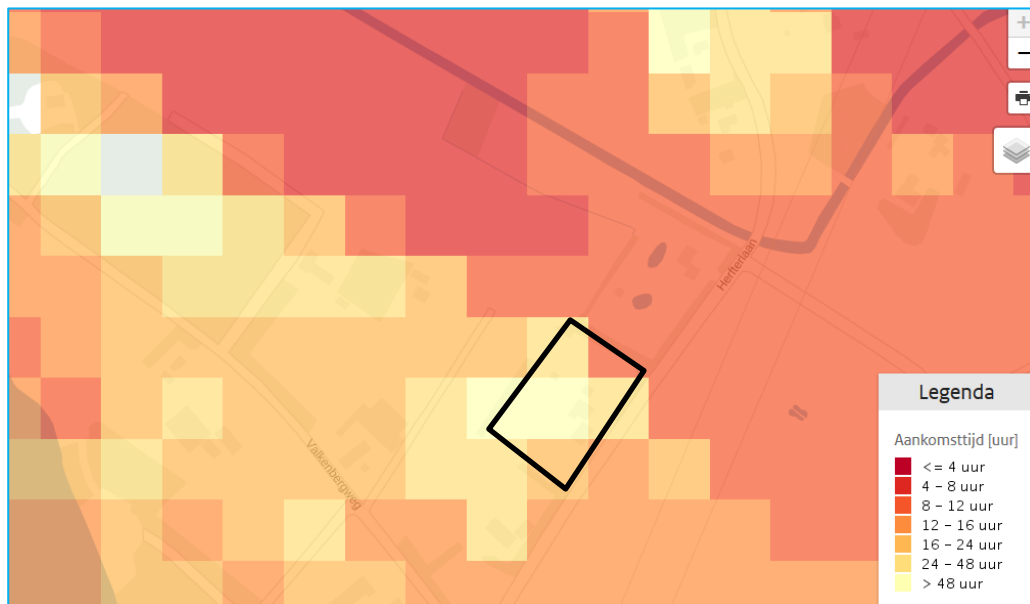
Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar (overschrijdingskans). Op basis van de risicokaart wordt de maximale waterdiepte in het

plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,5 tot 1 meter (zie figuur hieronder). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep.



In onderstaande figuur is nog de tijd weergegeven dat het plangebied overstroomt bij een dijkdoorbraak in deze dijkkring. Het duurt 16 uur tot zelfs langer dan 48 uur voordat het plangebied overstroomt.



Maatregelen

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied,

voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

Voor het initiatief geldt daarbij ook nog dat de initiatiefnemers al sinds oudsher zijn gevestigd op deze locatie en op de hoogte zijn van deze risico's op overstromingen, de bewustwording is daarbij reeds aanwezig.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

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

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning waarin gewoond wordt ten dienste van het bedrijf. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. De dienstwoning blijft behouden.

3.7.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

3.7.3 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere verantwoording niet nodig te zijn.

3.7.3.1

M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In onderstaande tabelvorm is nog een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen effecten	Ter plaatse is geen sprake van een archeologische dubbelbestemming.
Bodem	Geen effecten	Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van ecologie te verwachten	Er wordt niet gesloopt, geen bomen gekapt en geen sloten gedempt. Een deel van het terrein wordt teruggegeven ter bevordering van de landschappelijke waarde en daarmee gepaard gaand ook de ecologische waarden.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Woningen van derden bevinden zich op voldoende afstand, deze worden niet gehinderd vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van milieuhinder te verwachten.	De activiteiten van het groothandel bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van andere, niet woonfuncties, er is geen milieuhinder te verwachten.

Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer en parkeren	Het project voorziet niet in een significante verkeersaantrekkende werking. Ook het parkeren is inpasbaar.	De ontsluiting richting provinciale stroomwegen is goed te noemen. Op eigen terrein is voldoende plaats voor parkeren.
Water	Het plan is verenigbaar met de belangen van het waterschap.	De standaard waterparagraaf – korte procedure is van toepassing.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

3.7.4

Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaa)

Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning. Deze is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object vanuit de Wet geluidhinder bezien. De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan, er komen geen nieuwe woonfuncties bij. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook blijkt uit de hierna weergegeven kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect 'wegverkeerslawaa' gezien.



Industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai.

Spoorlawaa

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van spoorweglawaa.

3.7.5

Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Een groothandel zoals in dit bestemmingsplan is vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering gelijk te stellen met een bedrijf in de categorie 'groothandel in hout- en bouwmaterialen groter dan 2.000 m² bvo' en daarmee als een milieucategorie 3.1 inrichting. Voor een dergelijk bedrijf gelden normafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 0 m, 10 m, 50 m en 10 meter tot aan woningen van derden gemeten vanaf de grens van de inrichting, in dit geval de grens

van de bestemming Bedrijf. De meest nabijgelegen woning van derden bevindt zich op een afstand van circa 75 meter afstand vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf. Er is geen milieuhinder te verwachten.

3.7.6 Trillingen

Het onderdeel trillingen is niet van toepassing, spoorwegen en wegen waarover zwaar vrachtverkeer rijdt liggen op voldoende afstand.

3.7.7 Luchtkwaliteit

3.7.7.1 NSL

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het kunnen bouwen van extra bedrijfsbebouwing ter grootte van maximaal 200 m² en is daarmee in vergelijking met genoemd project van 1500 woningen qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

3.7.8 Geur

Het onderdeel geur is niet van toepassing, er bevinden zich geen agrarische bedrijven of geur-veroorzakende fabrieken in de nabijheid van het plangebied.

3.7.9 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);

- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is geen sprake van nieuw te realiseren verblijfsruimten waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

3.7.10 Verzuring

Het onderdeel verzuring is niet van toepassing

3.7.11 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Er is sprake van een bestaande bedrijfsbestemming, als gevolg van de wijziging van de bestemming is er geen sprake van een toename van het groepsrisico, zodat onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

3.7.12 Afval

Ten aanzien van het afvoeren van huishoudelijk afval zal aansluiting worden gezocht bij de reguliere afvalophaaldienst zoals die in de bestaande situatie reeds aanwezig is. Het plan leidt niet tot een grotere afzet van bedrijfs- en huishoudelijk afval.

4 Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Herfte, Wijkthmen, Herfterlaan 50 Zwolle' zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Verwijzing

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap

Deze bestemming is opgenomen op de gronden die deels zijn gelegen binnen het voormalige bouwvlak van het transportbedrijf.

Binnen deze bestemming worden uitsluitend grondgebonden bedrijven toegestaan. Omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden bedrijfsvoering is niet toegestaan. In een grondgebonden agrarische bedrijf vindt de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaats, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een tuinbouwbedrijf. In dit geval is er dan ook geen bouwvlak aanwezig. Er zijn dan ook enkel, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Ter bescherming van de landschappelijke waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgesteld voor de KGO.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen om op deze locatie aan de Herfterlaan 50 te Zwolle een groothandelbedrijf in bouw- en bestratingsmaterialen mogelijk te maken. Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd waarbij op de verbeelding is aangegeven welke maatvoeringen er gelden voor goot- en bouwhoogten en bebouwingspercentages. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgesteld voor de KGO. Om ook in ondergeschikte vorm de verkoop van bouw- en bestratingsmaterialen aan particulieren mogelijk te maken is een deel van het plangebied voorzien van een nadere gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel' toegestaan. Binnen deze aanduiding ligt ook de parkeervoorziening voor de klanten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 7 Algemene procedureregels

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

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene

parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

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

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

Artikel 10 Slotregel

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

4.2

Handboek

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

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

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

De kosten in verband met het uitvoeren van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt het risico ten aanzien van de exploitatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling te kunnen dragen.

De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. In deze anterieure overeenkomst zal ook een planschadeverhaalsbepaling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

Conclusie

Het vaststellen van een exploitatieplan blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

De heren Van Krevel hebben het beoogde ontwikkelingsplan besproken met de volgende omwonenden:

- Herfterlaan 42
- Herfterlaan 60
- Erfgenamenweg 25
- Valkenbergweg 17
- Valkenbergweg 19
- Valkenbergweg 21
- Valkenbergweg 21a

Tijdens de bezoeken zijn de situatieschets en bijbehorende inrichtingsplan alsmede de beoogde bedrijfsopzet aan deze burens voorgelegd en nader toegelicht.

De reacties van alle omwonenden zijn gelijkloidend:

- De omwonenden hebben geen bezwaren tegen de beoogde plannen & ontwikkeling van het bedrijf van de fam. Van Krevel;
- De omwonenden ondervinden geen (noemenswaardige) hinder of overlast van de bedrijfsvoering;
- De omwonenden gaan akkoord met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan en bijbehorende inpassing;
- De heren Van Krevel wordt succes gewenst met de bedrijfsvoering.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Rijk

In berichtgeving vanuit het voormalige ministerie van VROM is aangegeven dat slechtst plannen die aantoonbaar van nationaal belang zijn, aan VROM aangeboden dienen te worden. Daarvan is in casu geen sprake.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de provincie en het waterschap de volgende reacties gegeven:

Provincie Overijssel:

Dit bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid van de provincie. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) afgerond.

Waterschap Drents Overijssels

Het Waterschap stemt in met de inhoud van het bestemmingsplan

5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging

Het bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap.....	12
Artikel 4 Bedrijf.....	15
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	19
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 7 Algemene procedureregels.....	22
Artikel 8 Overige regels	23
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	24
Artikel 9 Overgangsrecht	24
Artikel 10 Slotregel.....	25
BIJLAGEN VAN DE REGELS	26
Bijlage 1 van de regels – Inpassingsplan	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 50 met identificatienummer NL.IMRO.0193BP20011-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.6 agrarisch hulp- en nevenbedrijf bedrijf:

Een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten en/of het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen en/of andere producten en/of machines aan agrarische bedrijven en hoveniersbedrijven, inclusief de verhuur van machines alsmede het verzorgen van praktijkopleidingen ten behoeve van de agrarische sector en de tuinbouw ;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd door de hoofdbewoner en/of leden van zijn gezin;

1.10 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijf aan huis:

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

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning:

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

1.14 beroep aan huis:

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

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 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, volkstuinten of nutstuinten;

1.27 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, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.28 erf:

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

1.29 extensieve dagrecreatie:

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.30 gebouw:

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

1.31 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.32 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.33 groothandelgebonden detailhandel:

detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandel;

1.34 groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen in de vorm van bouw- en bestratingsmaterialen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.35 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 hoofdwooning:

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

1.37 horeca:

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

1.38 horecabedrijf:

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.39 houtopstand:

bomen, waarvan de omtrek van de stam op 1,30 meter boven het maaiveld gemeten meer dan 30 centimeter bedraagt, en groepen en rijen kleinere bomen en heesters die een min of meer aaneengesloten geheel vormen en een oppervlakte beslaan van niet minder dan 50 m², zoals hagen, houtwallen, broekbosjes, erfbeplantingen en boomgaarden;

1.40 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.41 kampeerauto:

een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

1.42 kampeermiddel:

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

1.43 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;

1.44 landschapswaarden:

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

1.45 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.46 naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen;

1.47 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.48 nevenactiviteit:

een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid naast de agrarische hoofdfunctie;

1.49 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.50 nutstuinen:

kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;

1.51 onderbouw:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.52 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

1.53 onderkomen:

een voor dag- en nachtverblijf van personen of dieren geschikte constructie;

1.54 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.55 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.56 opslag:

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

1.57 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.58 pand:

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

1.59 peil:

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

1.58 prostitutie:

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

1.59 recreatief medegebruik:

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

1.60 rijbak:

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

1.61 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.62 seksinrichting:

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

1.63 sociale veiligheid:

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

1.64 standplaats:

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

1.65 stedenbouwkundig beeld:

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

1.66 tent:

een in hoofdzaak van textiel of andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf dat gemakkelijk is op te bouwen en in te pakken;

1.67 tuincentrum:

een terrein voor detailhandel in tuinplanten en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting;

1.68 volkstuinen:

een samenhangend geheel van tuinen, waarop als liefhebberij voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.69 windturbine:

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

1.70 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.71 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

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

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. een hobbymatige rijbak is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak mag buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van (co)mestvergisting;
- d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. alle bouwwerken/bebouwing die niet op de vastgestelde inrichtingstekening staan, moeten binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn verwijderd.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak;
- c. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m², zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- e. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
- f. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. onderdeel vormen van werkzaamheden die ten behoeve van de kwaliteitsinspanning zoals genoemd in artikel 3.4.2 nodig zijn.

3.5.3 Voorwaarden

De in artikel 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandelbedrijf';
- b. gebouwen ten behoeve van het groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen;
- c. één bedrijfswoning ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van het groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. ondergeschikte detailhandel in bouw- en bestratingsmateriaal voor het aanwezige handelsbedrijf aan particulieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel toegestaan';

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 4.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.56 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van niet inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder a en b mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning wordt gebouwd binnen een bouwvlak dat niet is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits na realisatie maximaal één bedrijfswoning aanwezig is binnen de bestemming Bedrijf;
- c. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e1 om toe te staan dat de goothoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 9 meter;
- e. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- f. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

4.4.2 Voorwaarden

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan een groothandel in bouw- en bestratingsmateriaal.
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel of horeca aan particulieren, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel toegestaan';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen voor het bedrijf, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel toegestaan';
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor onzelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. alle bouwwerken/bebouwing die niet op de vastgestelde inrichtingstekening staan, moeten binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn verwijderd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Het verbod als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 4.5.1 onder a om bedrijven toe te staan die naar aard, soort bedrijvigheid en milieuhinder gelijkgesteld kunnen worden met een groothandel in bouw- en bestratingsmateriaal.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

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

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

6.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

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

1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

6.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 6.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 7 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

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

8.2 Laden en lossen

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

8.3 Afwijken van de overige regels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2:

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

8.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt vergoot;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 50.

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herfterlaan 50'.

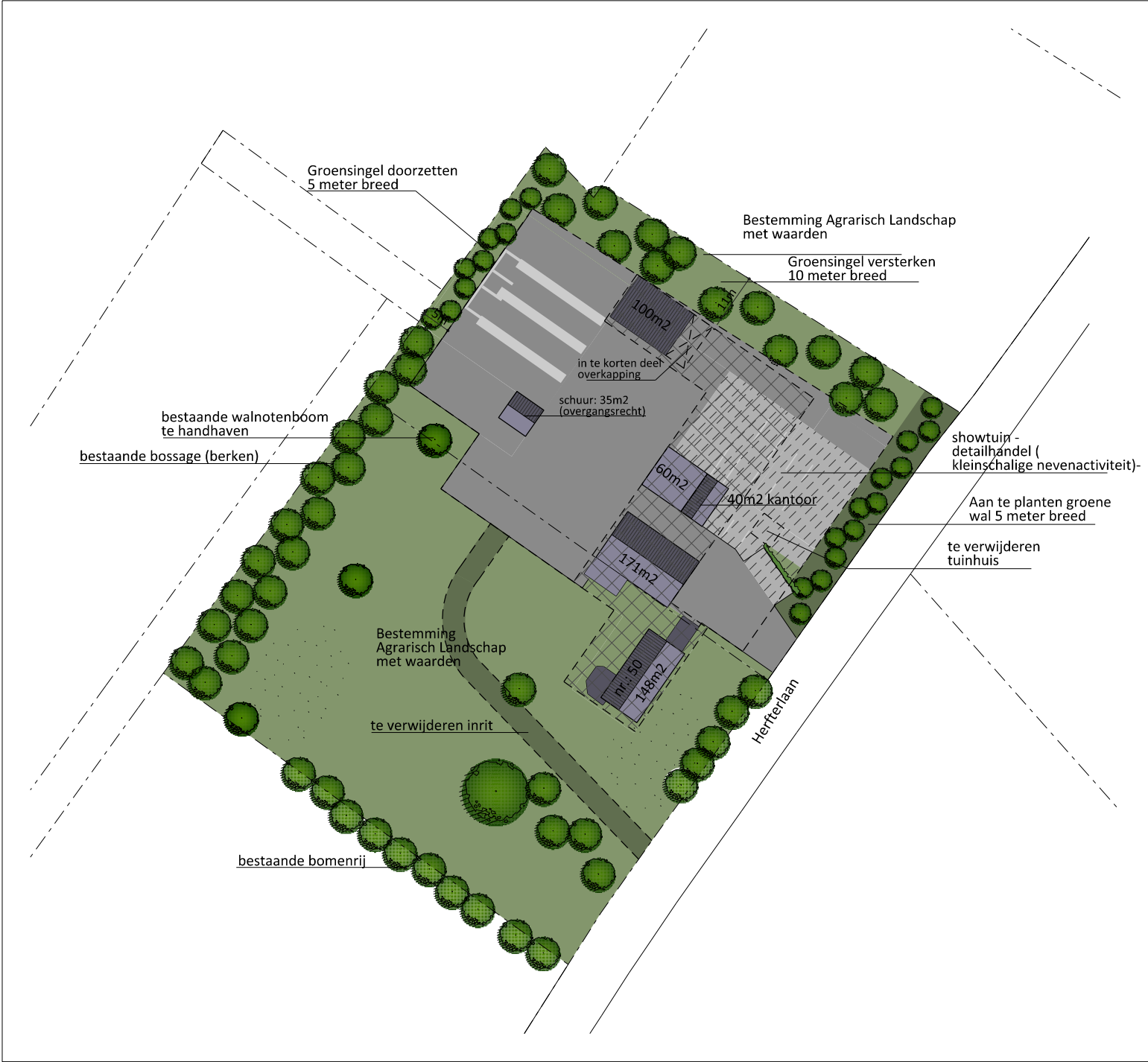
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van 1 november 2021

P.H. Snijders, voorzitter,

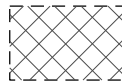
E. Meurs, griffier,

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 van de regels – Inpassingsplan



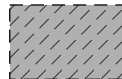
Bestemming Bedrijf: Groothandel /Bouwmaterialen handel en detailhandel



Bouwvlak: 1348m²
bedrijfsbebouwing: 160m²
kantoor: 40m²
Bedrijfswoning: 1
Bijgebouw t.b.v. wonen: 171m²



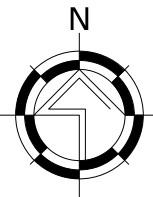
Bestemmingsvlak: Buitenopslag bouwmaterialen



Bestemmingsvlak: detailhandel (kleinschalige nevenactiviteit)

Situatie

Kad. Gemeente: Zwolle
Sectie: AB
Nr.: 160, 170



PROJECT:
Bestemmingsplan

OPDRACHTGEVER:
van Kreveld Transport & Bestratingsmateriaal
Herfterlaan 50
8023 RB ZWOLLE

LOCATIE: Herfterlaan 50 te Zwolle

ONDERDEEL:
Landschppelijk inpassingplan

SCHAAL: 1:1000

GETEKEND: AV

FORMAAT: A3

DATUM: 20/11/2018

WIJZIGING: 23-03-2021

PROJECTNUMMER:
201811RO-KREVEL
Blad 2 van 2

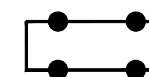
Van Westreenen Adviseurs

Antonie Folkersstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

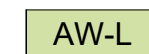


Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

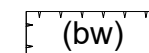


Agrarisch met waarden - Landschap

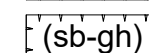


Bedrijf

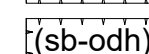
Funcctieaanduidingen



bedrijfswoning

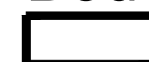


specifieke vorm van bedrijf - groothandel



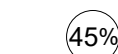
specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte detailhandel toegestaan

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bebouwingspercentage terrein (%)



maximum goothoogte (m)



maximum bouwhoogte (m)

Gemeente : Zwolle

Naam plan : Bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 50

Locatie : Herfterlaan 50 Wijthmen

projectnr.
NL.IMRO.0193.BP20011-0004

status
vastgesteld

formaat
A3

schaal
1:1000

datum
september 2021

