

Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP19002-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP19002-0004

Datum: december 2021

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Ruimtelijk beleid	8
2.1.1 Rijksbeleid	8
2.1.2 Provinciaal beleid	9
2.1.3 Gemeentelijk beleid	14
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	18
2.3 Verkeersbeleid	19
2.4 Groenbeleid	19
2.5 Waterbeleid	20
2.6 Milieubeleid	22
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	25
3.1 Stedenbouw	25
3.1.1 Huidige situatie	25
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	25
3.2 Archeologie	27
3.2.1 Huidige situatie	27
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	29
3.3 Cultuurhistorie	29
3.3.1 Huidige situatie	29
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	29
3.4 Verkeer en parkeren	29
3.4.1 Huidige situatie	29
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	30
3.5 Natuur	30
3.5.1 Huidige situatie	30
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	31
3.6 Water	31
3.6.1 Huidige situatie	31
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	32
3.7 Recreatie	34
3.7.1 Huidige situatie	34
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	34
3.8 Milieu	34
3.8.1 Geluid	34
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	36
3.8.3 Luchtkwaliteit	36
3.8.4 Geur	38
3.8.5 Bodemkwaliteit	38
3.8.6 Externe veiligheid	38
3.8.7 Kabels, leidingen en straalpaden	39
3.8.8 Besluit milieu-effectrapportage (m.e.r.)	39
3.9 Duurzaamheid	40

Hoofdstuk 4	Juridische aspecten	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Inleidende regels	44
4.3	Bestemmingsregels	44
4.4	Algemene regels	46
4.5	Overgangs- en slotregels	46
4.6	Bijlagen	47
4.7	Handboek	47
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.2.1	Overleg met de buurt	48
5.2.2	Uitkomsten overleg	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		53
Bijlage 1	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	54
Bijlage 2	Quickscan natuurtoets	72
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	110
Bijlage 4	Vormvrije m.e.r. beoordeling	162
REGELS		181
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	182
Artikel 1	Begrippen	182
Artikel 2	Wijze van meten	188
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	190
Artikel 3	Bos	190
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	192
Artikel 5	Tuin	195
Artikel 6	Verkeer	197
Artikel 7	Leiding - Water	199
Artikel 8	Waarde - Archeologie	201
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie	203
Hoofdstuk 3	Algemene regels	205
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	205
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie	206
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone	207
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	208
Artikel 14	Algemene procedureregels	210
Artikel 15	Overige regels	211
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	212
Artikel 16	Overgangsrecht	212
Artikel 17	Slotregel	214
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		215
Bijlage 1	Inrichtingsmaatregelen	216

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19

218

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

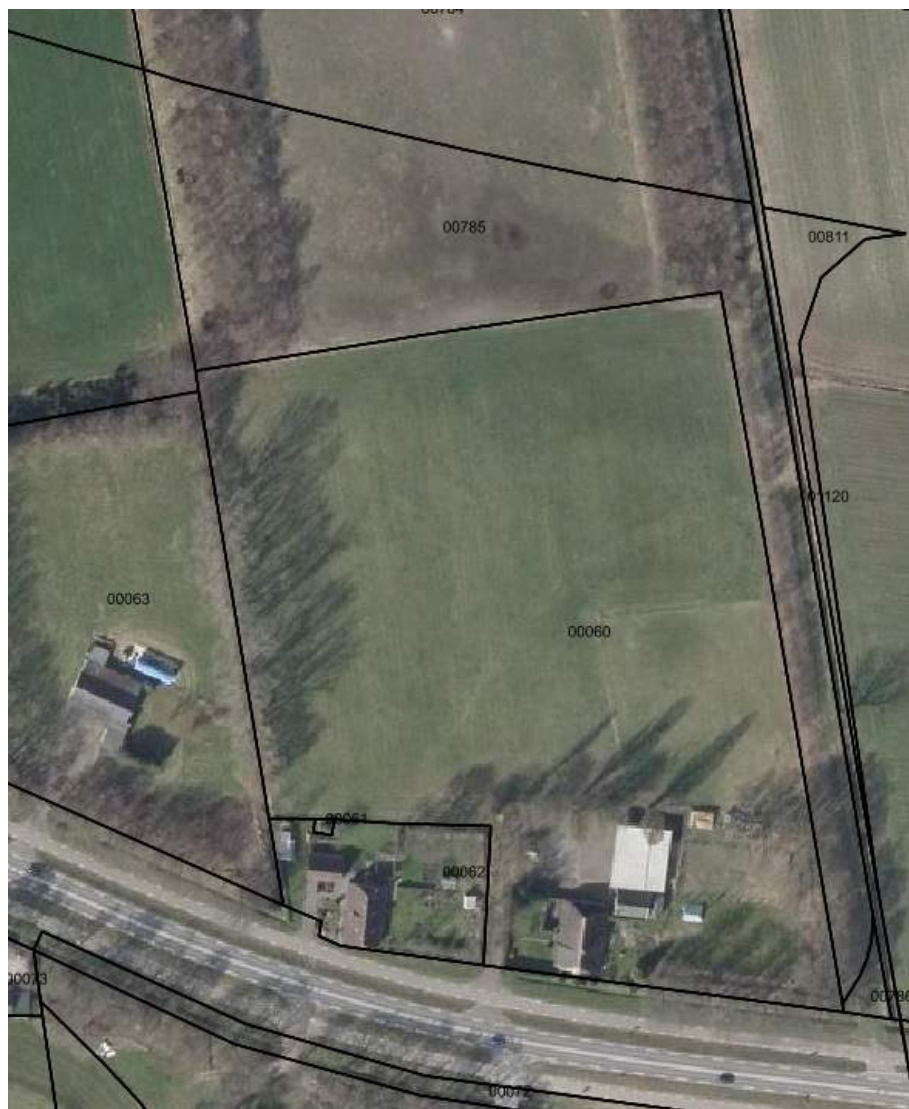
1.1 Aanleiding

Aan de Hessenweg 19 ligt een woonboerderij met daarachter agrarische gronden. Nu bestaat het voornemen om op de locatie een recreatiepark te realiseren met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten. Het recreatiepark komt te liggen achter de woonboerderij. De woonboerderij in het plangebied blijft behouden en zal worden gebruikt als bedrijfswoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat globaal gezien de percelen aan de Hessenweg 19, kadastraal bekend onder kadastrale gemeente ZLK00, sectie X, perceelsnummers 00060 en 00785.

Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding: luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Vechtcorridor Noord' dat op 5 september 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Tuin'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Leiding - Water' van toepassing. Ook gelden er de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'geluidzone - industrie'.

Op basis van deze bestemmingen is het gebruik van de gronden voor recreatieve bedrijfsdoeleinden niet toegestaan.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Vechtcorridor Noord' en kadastrale kaart

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

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

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

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. De Omgevingsagenda.

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

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

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.

Voor het onderhavig initiatief (het realiseren van een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten) kan worden beargumenteerd dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Bij de ladder gaat het primair om het aantonen van de behoefte. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 van de toelichting opgenomen. De conclusie is dat er een relevante behoefte is, die met dit project bevredigd kan worden. Daarnaast is er sprake van ruimtegebrek binnen bestaand stedelijk gebied voor een dergelijk project. Het project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

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

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 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 en Omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde. Eerder vastgestelde beleidswijzigingen worden dan verwerkt. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2018-2019 op 13 november 2019 gewijzigd vastgesteld. Deze Actualisatie is op 1 december 2019 in werking getreden.

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

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

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

verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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 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), landbouwon ontwikkelingsgebieden 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.

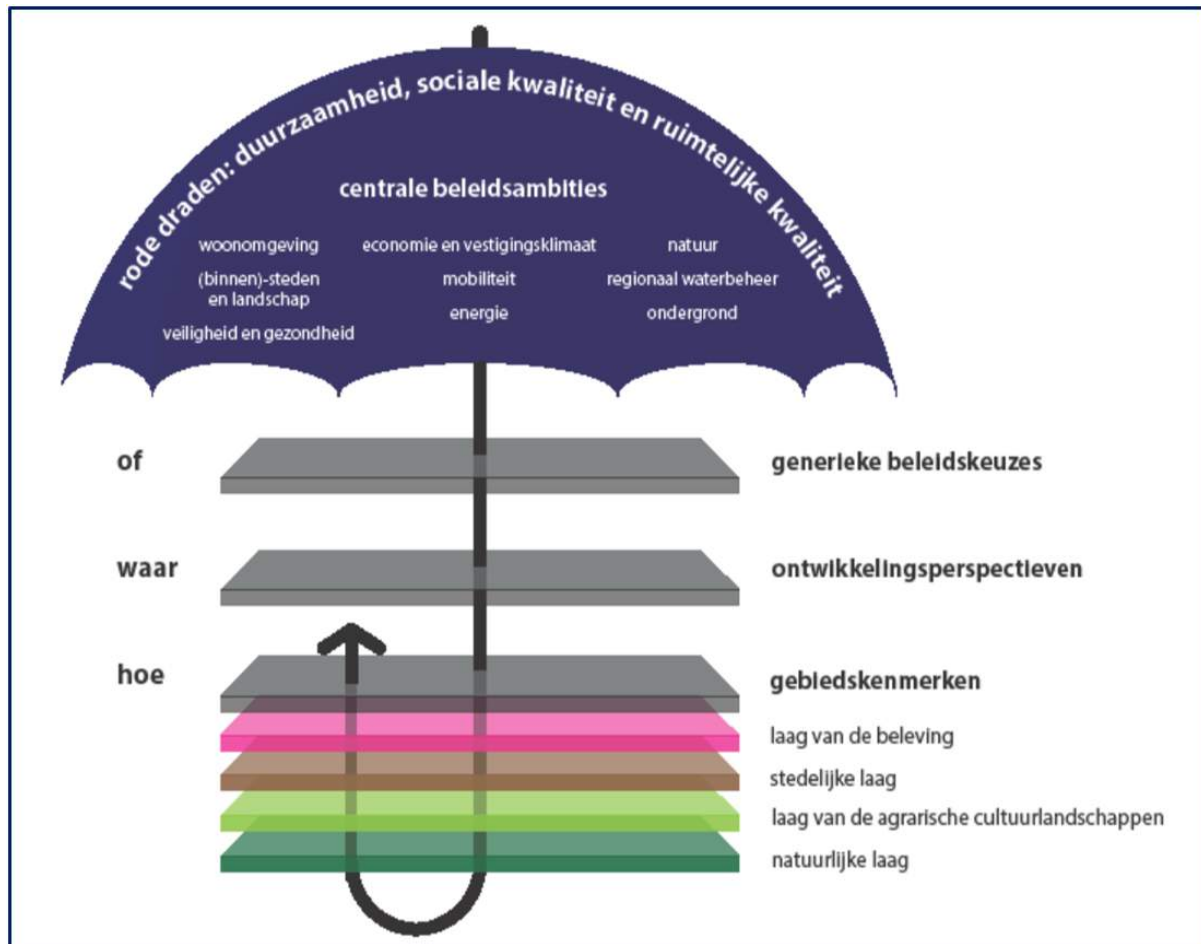
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

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.



Uit

voeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van visie en verordening

Indien het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Op 12 juli 2012 hebben Provinciale Staten van Overijssel besloten de N340 op te waarderen tot een 100 kilometerweg en in Zwolle te verleggen, waarbij de Hessenweg wordt afgewaardeerd. Dit is geregeld in het vastgestelde Provinciale Inpassingsplan (PIP) N340. Op 19 februari 2014 heeft Provinciale Staten besloten dat er een soberder uitvoeringsplan voor de N340 als 80 km weg komt. Er is daarna voor het gebied de gemeentelijk structuurvisie Vechtcorridor Noord opgesteld waarbij de provincie is betrokken. In de structuurvisie is rekening gehouden met provinciale ambities en belangen. Die structuurvisie vormde de basis voor het nu geldende bestemmingsplan Vechtcorridor Noord. Hierbij is het plangebied reeds aangewezen voor vrije tijdsvoorzieningen of andere 'groene functies'. Door vaststelling van de gemeentelijke omgevingsvisie "Ons Zwolle van Morgen 2030" (zie paragraaf 2.1.3.1) is dat nu de geldende structuurvisie.

In voorliggend geval maakt het plangebied geen onderdeel uit van bebouwd gebied. De bepalingen voor de groene omgeving zijn van toepassing. Hieronder wordt daarom ingegaan op de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening:

Als gevolg van de ontwikkeling vindt extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. De ontwikkeling vindt immers plaats buiten de begrenzing van het bestaande woonperceel. In paragraaf 2.1.1 is uitvoerig bij de ladder voor duurzame verstedelijking stilgestaan over het ruimtebeslag. Er wordt overigens wel gebruik gemaakt van de benutting van een bestaand erf en bebouwing maar in onderhavig geval vindt er ook een uitbreiding plaats in ruimtebeslag. Daarentegen wordt het perceel efficiënt ingedeeld met een balans tussen recreatie en behoud en versterking van de "groene" kwaliteiten.

Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

lid 1:

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

lid 2:

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

lid 3:

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

lid 5:

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

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

lid 1:

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier 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.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5. en 2.1.6 van de Omgevingsverordening:

Aan de Hessenweg 19 is sprake van een voormalig agrarisch erf dat haar agrarische functie (al lange tijd) is verloren. Voor het behoud van de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het gebied is het gewenst om ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen locaties. Aan de andere kant is zoals gezegd op onderhavige locatie geen sprake van buitengebied in klassieke zin van het woord. Het gebied is aan transformatie onderhevig door de inmiddels verlegde N340 en is voor het gebied de inpassing van mogelijk extensieve 'groene' woon-, werk- en recreatiefuncties ter weerszijden van de Hessenweg beoogd. Hierbij is wel sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Dit vindt plaats door het behoud van bestaand groen en kwaliteitsinvesteringen. Dit vindt plaats aan de hand van een inrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen als Bijlage 1.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie.

In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

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

De locatie is aangewezen voor het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Voor de Groene Omgeving gelden een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities. Daarnaast gelden er verschillende accenten per ontwikkelperspectief.

De ruimtelijke kwaliteitsambities zijn:

- een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap
- natuur als ruggengraat
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel
- het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken

De recreatiefunctie zorgt voor de toevoeging van belevingswaarde terwijl de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten blijven behouden en worden versterkt. Er worden groene kwaliteiten toegevoegd aan het terrein, waaronder de aanleg van een groene singel om het plangebied, bomen en perken in het plangebied en een waterpartij. Door de kwantiteit en kwaliteit hiervan krijgt het terrein een natuurlijke uitstraling, zichtbaar vanaf het openbaar gebied. De bestaande structuren van het landschap blijven behouden; het plangebied wordt ontsloten via de bestaande toerit en door de bestaande groene singel te behouden en te versterken wordt de landschappelijke kwaliteit geborgd.

Voor het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is het van belang dat er ruimte wordt gegeven aan ontwikkelingsmogelijkheden voor de schaalvergroting van de landbouw mits het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken daarmee in harmonie is. Onderhavig initiatief betreft danwel geen agrarische bedrijvigheid maar beperkt evenmin de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven (zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.6). Bovendien is de bestaande bebouwing bestemd als (burger)woning en is er geen agrarische bedrijvigheid (meer) aanwezig.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap,

stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied valt binnen de natuurlijke laag dekzandvlakte met de ambitie om de natuurlijke hoogteverschillen en watersystemen te behouden en/of te versterken. Het plangebied wordt ontwikkeld met aandacht voor groene kwaliteiten zoals hiervoor beschreven. Daarnaast wordt er een waterpartij aangelegd.

De ambities voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn gericht op het behoud en herstel van de diversiteit van agrarische cultuurlandschappen. Door nieuwe initiatieven zorgvuldig in te passen en aan te sluiten op de dragende structuren van een gebied kan het karakter en het onderscheid met andere gebieden versterkt worden. Het is daarbij de kunst om vormen van grondgebruik, bebouwingsvormen en infrastructuur zo te ordenen dat naast het karakter ook de samenhang in het gebied wordt versterkt en nieuwe kwaliteiten (kunnen) ontstaan. Zorgvuldige arrangementen van bebouwing, versterking van landschappelijke structuren en het beheer van kenmerkende landschapselementen horen daar vanzelfsprekend bij. Onderhavig plan houdt rekening met bestaande landschappelijke kwaliteiten, versterkt de groene kwaliteiten en maakt gebruik van de bestaande ontsluiting. Bovendien blijft de bestaande woning behouden welke het meest zichtbaar blijft vanaf de Hessenweg.

Het onderdeel water wordt nader toegelicht in paragraaf 2.5.

Conclusie

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

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

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

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

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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

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

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



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

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

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

- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

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

De Zwolse strategische ontwikkelzones

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

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

Visie op hoogbouw

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

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

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

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

Raamwerken:

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

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

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

Gebiedsprofielen:

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

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

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

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

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

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

Realisatiestrategie:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van visie:

Het te realiseren recreatiepark is aan te merken als het versterken van de stedelijke economie en die van de Vechtcorridor in het bijzonder. Zoals uitgebreid in deze toelichting is beschreven gaat deze ontwikkeling gepaard met de nodige ruimtelijke investeringen die bijdragen aan het aspect landschap als een belangrijke drager van de fysieke waarden. De voorgestane ontwikkeling is te klein om een bijdrage of strijd op te

kunnen leveren aan de verschillende thema's binnen de raamwerken.

In de visie maakt het plangebied onderdeel uit van het gebiedsprofiel "Vechtcorridor". Daarin is specifiek het volgende deel opgenomen:

De Vechtcorridor ligt aan de toevangsweg naar de drukke toeristische regio: "Het Vechtdal". De Vechtcorridor wordt begrensd door Rijksweg A28, Hessenpoort I+II, de spoorlijn naar Meppel-Groningen en de Overijsselsche Vecht, met uitzondering van het tracé van de nieuwe N340. De N340 wordt verlegd, waardoor de bestaande Hessenweg een ander profiel krijgt. De verlegging bieden kansen voor het aantrekkelijker maken van de Vechtcorridor als groene entree tot het Vechtdal. Dit door het op goede wijze inpassen van de N340 met:

- structuurbepalende nieuwe bosschages, fiets- en voetpaden en een flaneer pad tussen Dijkmomenten met zicht op de Vecht;
- structuurvolgende nieuwe bestemmingen, zoals openlucht- en verblijfsrecreatie, landschaps- en natuurontwikkeling.

Het voorliggende initiatief voldoet aan het beschreven gebiedsprofiel.

2.1.3.2 Conclusie

Geconcludeerd kan dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

In dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden van het plangebied geïnventariseerd en wordt een afweging gemaakt over bescherming ervan met een dubbelbestemming (paragraaf 3.2 Archeologie).

Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

In dit bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied geïnventariseerd, in paragraaf 3.3 Cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

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

2.3 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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

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

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

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

In dit bestemmingsplan zijn de mobiliteitsaspecten onderbouwd in paragraaf 3.4 Verkeer en parkeren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4 Groenbeleid

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie

op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

In dit bestemmingsplan zijn de groenaspecten onderbouwd in paragraaf 3.5 Natuur.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e 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 overstromingskansen. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e 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 voorkeurvorgorde, 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 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.

2.6 Milieubeleid

Algemeen beleid

Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning.

Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

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

Bedrijvigheid

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'.

Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Het gebiedstype dat het best past bij onderhavig bestemmingsplan is het gebiedtype 'gemengd landelijk'. Er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De diversiteit binnen deze gebieden is groot. Ook de

milieukwaliteit is divers. De gebieden bevinden zich veelal rond infrastructuur zoals ontsluitingswegen, waterwegen en spoorwegen. De milieuambitieniveau is afgestemd op het achtergrondniveau. Met dit plan worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Wel worden er bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd die geluidhinder kunnen veroorzaken op de omgeving.

Luchtkwaliteit

Zwolle wil, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving;
2. Anticiperen op de toekomst: knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
3. Beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt ook een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd om voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid, zodat onder meer overal wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR).

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders als nadere uitwerking van de doelstelling uit de beleidsvisie het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid.

Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het plangebied valt in het gebiedstype 'gemengd landelijk'. Er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De diversiteit binnen deze gebieden is groot. Ook de milieukwaliteit is divers. De gebieden bevinden zich veelal rond infrastructuur zoals ontsluitingswegen, waterwegen en spoorwegen. De milieukwaliteit is afgestemd op het achtergrondniveau. Het plangebied valt ook binnen het overkoepelende gebiedstype 'stroomzone'.

Bodem

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (de laag tot ca. 0,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (dieper dan 0,5 meter onder maaiveld). Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van

de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Onderhavig plangebied heeft na de planrealisatie de functie wonen en leisure.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit.

Het plangebied ligt binnen de bodemfunctie 'landbouw/natuur'. In dit deel geldt tevens 'landbouw/natuur' als de kwaliteitsklasse voor de bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) en de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld). Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkeling van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden.

Normaliter worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie. De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Hessenweg 19 is een oude boerderijwoning aanwezig. De functie van agrarisch bedrijf is al geruime tijd vervallen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. Er zijn op het erf nog diverse elementen van weleer aanwezig, zoals een hooiberg met betonnen roeden.

Het perceel is gelegen aan de noordzijde van de Vecht nabij bedrijventerrein Hessenpoort, in de zogenaamde Vechtcorridor. Op het terrein zijn diverse bijgebouwen en opstallen aanwezig en het terrein omvat in totaal circa 2,5 hectare. De grond is agrarisch in gebruik, momenteel betreft het intensief gebruikt grasland. Rond de bebouwing is opgaand groen aanwezig en aan de oostelijke en westelijke zijden van het plangebied zijn groensingels en greppels aanwezig. Open water ontbreekt binnen het plangebied.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling behelst het realiseren van een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten. Het recreatiepark komt te liggen achter de woonboerderij, in een te realiseren boskamer. De voor het gebied zo karakteristieke woonboerderij blijft behouden en zal worden gebruikt als bedrijfswoning.

De locatie is door de initiatiefnemers gekozen vanwege de omvang van het terrein, de bereikbaarheid en als aanvulling op het bestaande aanbod van recreatieve mogelijkheden (onder andere beeldenpark Anningahof en Buitenplaats de Luwte). Een uitbreiding in groene (leisure) functies ter plaatse en als overgang tussen bedrijventerrein Hessenpoort en het Vechtgebied is een gewenste ontwikkeling (zie hoofdstuk 2).

Planvorming

Het recreatiepark met 'groene recreatie' zal gefaseerd worden ontwikkeld. Qua bebouwing wordt een nieuw recreatiegebouw gebouwd, bedoeld voor ondersteunende horeca, slechtweervoorziening en indoor recreatie. De nieuwbouw zal circa 450-500 m² vloeroppervlak met twee bouwlagen beslaan. Het ontwerp is nog niet bekend, maar wordt landschappelijk ingepast en zal qua uitstraling zich gaan voegen naar het karakter van het erf.

In de buitenruimte wordt over het hele terrein allerlei beplanting aangebracht, waaronder veel bosschages. In het landschap worden glooiingen aangebracht om zo een divers en aantrekkelijk parklandschap te creëren en scheiding te brengen tussen de verschillende attracties. Tevens valt hier de landscaping ten behoeve van de buitenactiviteiten onder. Er vindt geen kap van bomen plaats.

Er zal ook nog een tweede vergelijkbare activiteitengebouw worden gerealiseerd. In de buitenruimte zullen een natuurspeelplaats, outdoor escape room(s), lasergame arena's en mogelijk een klimpark worden gerealiseerd. Er is specifiek een ruimte toegewezen als parkeerterrein met een omvang van circa 40 bij 50 meter wat ruimt afdoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Inrichting

Bij de inrichting van het recreatiepark wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige inrichting van het landschap. Aan de hand van een aantal elementen wordt de inrichting beschreven.

Infrastructuur

Voor navigatie en zichtbaarheid is het belangrijk dat het recreatiepark goed te zien is vanaf de weg. Dit zal de verkeersveiligheid en doorstroming bevorderen. Omdat de Hessenweg 19 in de binnenbocht van een knik zit, is de zichtbaarheid van de entree voor het verkeer vanuit Zwolle niet goed te zien, en vraagt dit aandacht. De entree sluit aan bij de omgeving door te kiezen voor schanskorven gewuld met keien in de vorm van obeliskken met daarbij naamaanduiding. De entree is momenteel 3 meter breed en ernstig verouderd. Om de verkeersdruk langs de huidige Hessenweg te beperken en met de veiligheid in acht nemend, komt er tweerichtingsverkeer naar de parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er een 5 meter breed pad komt. Door de verbreding van de entree zal de vegetatie 2 meter vanaf de huidige inrit moeten worden verwijderd. Dit wordt gecompenseerd door vegetatie elders op het terrein. De aanleg van het parkeerterrein wordt uitgevoerd in grastegels zodat het grasland hier optisch blijft bestaan en daarmee aansluit bij het omringende graslandschap. Het parkeerterrein zal haaks georiënteerd zijn op de entreeweg, in het verlengde van de kavel van het naastgelegen perceel.

Bebouwing

Bij zowel de plaatsing van de te realiseren gebouwen als de inrichting van het terrein voor de activiteiten is de geschiedenis met betrekking tot het ontstaan van de huidige indeling van het boerenerv betrokken. Hierop is terug gegrepen en de bebouwing is zo georiënteerd dat deze parallel loopt met de bestaande bebouwing, die in lijn staat met de Hessenweg. Tevens zijn de gebouwen achter de bestaande bebouwing gepland en van een schaal dat wanneer men dit van voren bekijkt de nieuwe gebouwen niet langs de huidige woning en schuren zichtbaar zijn. Op het terrein is ruimte voor een tweetal loodsen. Eén locatie is vastgelegd, de andere is nader in te vullen op het terrein. Hiervoor geldt een kapverplichting. Daar waar een erfafscheiding komt in de vorm van een schutting, is gekozen voor een betonschutting. Omdat de schutting wordt begroeid met klimop zal deze in de omgeving opgaan.

Inpassing in het landschap / vegetatie

De boskamer, waarbinnen de kavel ligt, vormt een afgebakende groene ruimte binnen het landschap waarin de recreatieve voorzieningen een plaats zullen krijgen. Deze boskamer grijpt terug op de omzoming van boerenkavels met boomrijen. Tevens wordt de aanwezigheid van landschapselementen zoals bomenrijen, houtwallen en hagen gezien als een versterking van de recreatieve waarden van de omgeving. Het perceel is nu door 3 boomsingels omringd, de 4e boomwal richting de nieuwe N340 is inmiddels aangeplant met twijgen. Doordat het perceel van alle kanten omringd wordt door een boommuur, is het zicht op de boskamer zeer beperkt.

Naast geschiedenis en inheemse beplanting, zijn wintervastheid, onderhoudsvriendelijkheid en uitstraling belangrijke factoren bij de keuze voor vegetatie. Aan de boulevard wordt de valse christusdoorn aangelegd. Aangezien de valse christusdoorn vooral voor kwam op luxe boerenerven en er voor de boulevard een bepaalde exotische uitstraling benaderd wil worden, is voor deze plant gekozen. Op het einde van de boulevard is gekozen voor een boomperk, deze heeft een belangrijke visuele functie omdat de zichtlijn vanaf de Hessenweg hierop centreert. Daarom is gekozen voor een uitzonderlijkere en toekomstbestendige boom, als een nalatenis aan de toekomstige generaties, de Mammoetboom (*Sequoiadendron giganteum*). Op de betonschuttingen wordt klimop (*Hedera helix*) aangebracht. Dit is een inheemse plant en de meest logische keuze gezien de uitstraling, het onderhoud en de wintervastheid van deze plant. Aan de noordkant van de parkeerplaatsen wordt een wilde haag geplaatst. Deze keuze is gebaseerd op de lokale fauna. Door de diverse soorten kan deze winterdicht aangeplant worden en vormt het een gevarieerd geheel. Aan de zuidkant van de parkeerplaatsen wordt een zandwal opgericht. Deze wal is bedoeld voor het afschermen van de parkeervoorziening richting het aangrenzende erf. Voor de beplanting is gezocht naar onderhoudsvriendelijke groene begroeiing die in staat is een zandwal in stand te houden, met enige variatie voor de uitstraling. Uitgekomen is bij de krentenstuik, de rododendron en de laurierkers. Het weilandgras loopt door over de heuvel. Voor verdere variatie en wintervastheid wordt ook buxus en hulst aangeplant. Voor de 3 meter brede zuidzijde die het privéterrein van het weiland afscheid is gekozen om de bestaande beplanting in driehoeksverband voort te zetten. Dat betekent de beuk, kastanje, berk en eik. Voor de oostzijde is onder andere gekeken naar de bomen die in die singel staan.

De diverse inrichtingsmaatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen inhoudende

dat er sprake is van een strijdig gebruik als de inrichtingsmaatregelen niet worden getroffen en in stand worden gehouden.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

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

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd.

Het plangebied ligt deels in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van 50%. Dit betreft grofweg het deel dat nu in gebruik is als woonerf met daarin de bestaande woning en bijgebouwen. Het overige deel kent een archeologische verwachtingswaarde van 10%.



Afbeelding: uitsnede archeologische waarderingskaart

Een 50% gebied heeft vooral betrekking op 'esgronden' en 'dekzandruggen'. Niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op provinciaal en landelijk niveau is gebleken dat deze plekken een kans van 1 op 2 hebben op de aanwezigheid van prehistorische of vroeg middeleeuwse sporen. De trefkans is dus zeer hoog. Hier moet de 'verstoorder' toestaan dat er eerst een proefonderzoek plaats vindt op basis waarvan geoordeeld wordt of er een volledig archeologisch onderzoek verricht moet worden. De 'verstoorder'

wordt aangeslagen voor alle hiermee gepaard gaande kosten. Een en ander geschiedt volgens de wettelijk voorgeschreven regels conform het Kwaliteitshandboek voor de Nederlandse Archeologie.

De te verstoren gronden liggen in het gebied met een verwachtingswaarde van 10%. Van een archeologische onderzoeksplicht is dan ook geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan achterwege worden gelaten. Bij een eventuele archeologische toevalsvondst wordt de gemeente geïnformeerd voor een eventuele inmeting.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het deel van het plangebied met een archeologische waardering van 50% heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten.

3.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is de afgelopen jaren beleidsmatig steeds meer in de belangstelling komen te staan. Overheden zien in toenemende mate de waarde in van cultuurhistorische objecten en structuren.

In het Besluit ruimtelijke ordening is expliciet opgenomen, dat in ruimtelijke besluiten aandacht moet worden besteed aan cultuurhistorie.

3.3.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn er geen panden aanwezig die op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening beschermd zijn. Binnen het plangebied zelf zijn wel cultuurhistorische waarden aanwezig. In het plangebied bevindt zich namelijk een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met erf. Het overzicht van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen is gebaseerd op de 'inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle' (2002). Bij de waardering is onderzocht of een boerderij op de kadastrale minuut van 1832 voorkwam. Hiermee is in beeld gebracht welke boerderijen (waarschijnlijk) een oudere boerderij betreffen. Verder zijn aan de hand van een architectonische waardering 1, 2 of 3 sterren aan een boerderij toegekend. De inventarisatie heeft geleid tot een lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen die met name is gebaseerd op ouderdom (van voor 1832) en/of bijzondere architectonische kwaliteit, de Hessenweg 19 behoort hier ook toe. In 2012 heeft een nadere studie plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarden van deze boerderijen en de erven.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bouwplan bestaat uit het realiseren van een grote schuur achter het bestaande erf. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de beschermde erfstructuur blijven behouden (en beschermd door toekenning van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie). De nieuwe schuur is gepland in het agrarisch gebied achter de historische boerderij. Dit valt buiten de bescherming van het bestemmingsplan. Het aspect cultuurhistorie vormt om die reden voor de ontwikkeling geen belemmering.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Huidige situatie

Verkeer

De bestaande woning wordt ontsloten via een erftoegangsweg die aansluit op de Hessenweg (de voormalige

N340). Sinds eind augustus 2021 is de nieuwe N340 in gebruik.

De erftoegangsweg loopt tot aan de noordgrens van het woonerf en biedt toegang tot het verharde terrein achter de woning met aansluitend de schuren.

Parkeren

Achter de woning is een verhard terrein waar geparkeerd kan worden.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Verkeer

De ontsluiting vindt plaats via de route Hessenweg - Kranenburgweg. In deze nieuwe situatie heeft de Hessenweg de functie van erftoegangsweg, geschikt voor verkeer in twee richtingen. Fietsverkeer heeft een apart fietspad ten zuiden daarvan. De bestaande erftoegangsweg van nummer 19 wordt benut als toegangsweg tot het recreatieterrein en wordt verlengd tot aan de noordzijde van het plangebied. Dit biedt voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor de ontwikkeling. De wegen beschikken over voldoende capaciteit waarbinnen de verkeersstromen als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden opgevangen.

Parkeren

Bij dit initiatief is er niet gerekend met een parkeerkencijfer, omdat het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen, door de initiatiefnemer in acht wordt genomen.

Er wordt van 40 parkeerplekken uitgegaan en dit is gebaseerd op het aantal bezoekers dat gelijktijdig op het terrein is (inclusief overlap) en is mede gebaseerd op ervaringen van een event-locatie elders. Het parkeerterrein heeft een omvang van circa 40 bij 50 meter. Dat is ruim afdoende om 40 parkeerplaatsen aan te leggen. Het dubbele aantal zal zelfs gehaald kunnen worden. Op eigen terrein is dus uitbreidingsmogelijkheid van de parkeercapaciteit aanwezig, indien blijkt dat de huidige inschatting van de parkeerbehoefte ontoereikend blijkt te zijn.

Gebaseerd op ervaringen komen er gemiddeld 3-4 bezoekers in een auto. Het gaat hier bij uitstek om groepsactiviteiten waarbij relatief vaker samen de locatie zal worden bezocht. Daarnaast komen er veel bezoekers op de fiets. Er wordt van een piek van 330 bezoekers per dag op de drukste dagen uitgegaan. De activiteiten zijn opgedeeld in 10 tijdsloten. Hetgeen van een maximale invulling van een dag uitgaat (van 7 tot 22 uur). In de praktijk zal dit scenario niet tot nauwelijks voorkomen. Dit betekent een gemiddelde van 33 bezoekers per tijdslot van 1,5 uur. In extreme gevallen overlappen deze tijdsloten elkaar een half uur, hetgeen een capaciteit voor 66 bezoekers geeft. Bij een extreme berekening van 2 bezoekers per auto en dat alle bezoekers met de auto komen zijn er 33 parkeerplaatsen nodig. Die zijn ruimschoots voorhanden dus ook als er van een bezetting van 2 personen per auto levert dat geen probleem op.

Om de voldoende parkeergelegenheid te borgen op het terrein is op de verbeelding het parkeerterrein vastgelegd.

3.5 Natuur

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het woonerf met woning en bijgebouwen met daarachter agrarische gronden, bestaande uit graslandschap, met aan de west- en oostzijde houtopstanden (groensingels).

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In lijn met de 'Structuurvisie Vechtcorridor Noord' (dat als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan) wordt het plangebied ontwikkeld tot boskamer met een groene singel aan de randen. In paragraaf 3.1 is de toekomstige (groene) indeling van het plangebied nader omschreven.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is er een quickscan natuur uitgevoerd door Ecogroen bv, deze is als Bijlage 2 toegevoegd bij deze bestemmingsplantoelichting. De bevindingen worden hieronder beknopt omschreven.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het onderdeel soortenbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Wel komen er een aantal aandachtspunten/maatregelen naar voren waar in de vervolgfases, bij het verlenen van de omgevingsvergunning en de uitvoering van werkzaamheden, rekening mee gehouden moet worden.

Natura 2000

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Voor een nadere uiteenzetting hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.8.3.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN en de zone ONW. Het provinciale beleid kent ook geen externe werking, zodat er geen nadere effectbeoordeling aan de orde is. In het licht van een goede ruimtelijke ordening is er - gezien de afstand en de aard en omvang van de plannen - geen sprake van negatief effect op het functioneren van het nabijgelegen NNN- gebied. Vervolgstappen ten aanzien van NNN-gebieden zijn niet aan de orde.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

Waterstructuur

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevinden zich watergangen. Bovendien ligt het plangebied nabij de rivier de Vecht. Het plangebied bevindt zich net buiten de beschermingszone van de waterkering langs de Vecht.

Riolering

De inzameling van afvalwater (droogweerafvoer (DWA)) in dit gebied vindt plaats middels een drukrioleringssysteem (riolering waarbij het transport plaatsvindt door middel van pompen en persleidingen). Drukriolering heeft een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat.

Op het drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend. De hemelwaterafvoer (HWA) van daken, terrassen en parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden geborgen en mag niet tot overlast leiden op omliggende percelen.

Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en

het maaiveld. De grondwaterstand in het gebied zal worden beïnvloed door de waterstand in de Vecht en zal dan ook mee fluctueren met de peilfluctuaties van de Vecht.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Waterstructuur

Blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

Riolering

Er zal een toename zijn in de hoeveelheid afvalwater, voornamelijk door toiletbezoek. Het gaat vooral om korte toiletbezoeken. Op de herentoiletten komen waterrijke urinoirs, de overige toiletten worden waterbesparend. Er wordt vanuit gegaan dat de openingstijden waarop de drukte verwacht wordt zo'n 10 uur per dag zijn. Per bezoeker wordt 1 kort toiletbezoek verwacht. Per 6 bezoekers wordt 1 lang toiletbezoek verwacht. De toiletten worden 4x per dag gereinigd. De volgende tabel geeft het gemiddelde verwachte geproduceerde afvalwater weer. Dit is wanneer de bezoekersaantallen evenredig verspreid worden over de draaiuren van het jaar. De normale verwachting is minder bezoekers door de week en meer in het weekend. Het gemiddelde afvalwater bedraagt 34,2 liter per uur, dit betekent 342 liter per dag.

	Gemiddeld verwachte waterverbruik per uur/liter					
Bezoekers		Uur	Handenwassen	WC	Schoonmaken	
	Waterrij	2	1.5	0	1.7	6.4
	#1	3	1.5	3	1.7	18.6
	#2	1	1.5	6	1.7	9.2
						34.2

Op rustige dagen ligt het waterverbruik lager, op drukke dagen wordt van een piekbelasting uitgegaan die circa 3x zo hoog ligt, dat wil zeggen circa 100 liter per uur. Dit betekent dus met in achtneming van 10 actieve uren per dag, dit op de drukke dagen zo'n 1000 liter per dag zal betekenen.

Deze hoeveelheden zijn geen probleem voor de pompput, dat kan verwerkt worden. Aandachtspunt is wel dat er geen regenwater geloosd mag worden op de pompput. Om die reden zal regenwater van de daken en het verharde oppervlak moet binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren).

Ontwateringsdiepte

Onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

Wateroverlast

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

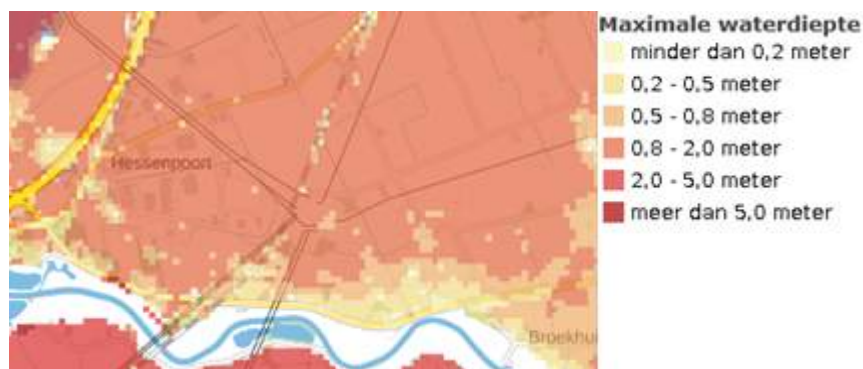
Overstromingsrisico

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

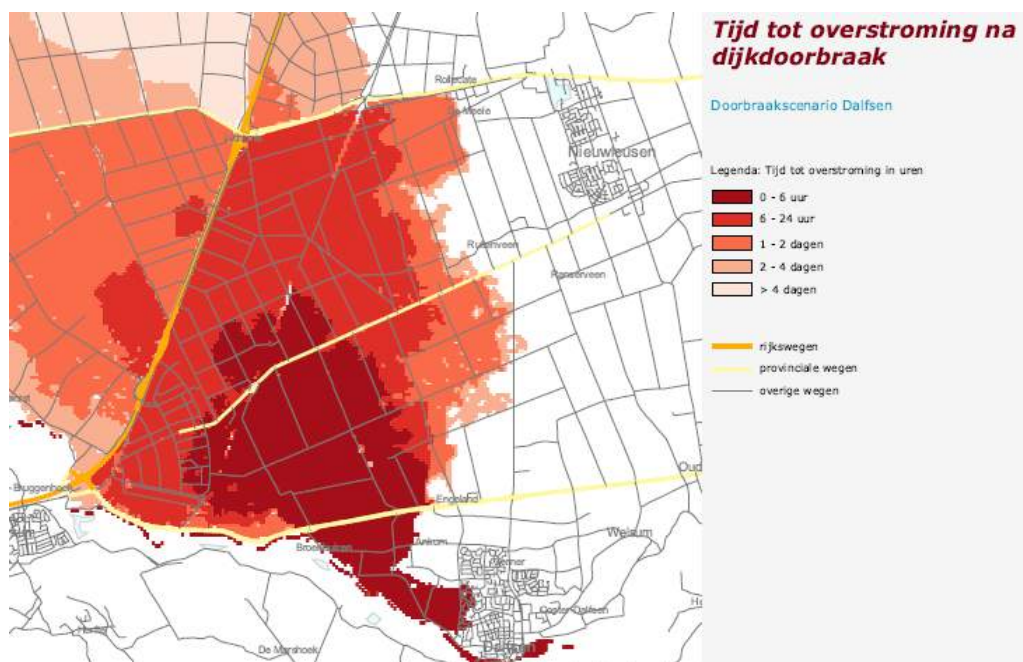
Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Het primaire dijktraject nabij het plangebied kent een overstromingskans van 1 op 1.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

De maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming wordt geschat op 0,5 tot 0,8 meter (figuur 1). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 2 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de Vechtdijk bij Dalfsen weergegeven. Dit is snel, namelijk 6 tot 24 uur.



Afbeelding: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: risicokaart.nl)



Afbeelding: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. Dalfsen (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel

mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

Watertoets

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de digitale watertoets betrokken bij het bestemmingsplan. Hierop is reactie gekomen dat belangen van het waterschap worden geraakt en de normale procedure doorlopen moet worden.

3.7 Recreatie

3.7.1 Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonerf met daarachter agrarische gronden in de vorm van grasland.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het recreatiepark omvat diverse in- en outdooractiviteiten; een natuurspeelplaats, klimpark, lasergame arena en één of meer outdoor escape rooms. Er zal in fasen worden ontwikkeld. Het plan voegt een unieke recreatieve voorziening toe in de gemeente en draagt bij aan de beleefbaarheid van het Vechtdal.

3.8 Milieu

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

3.8.1 Geluid

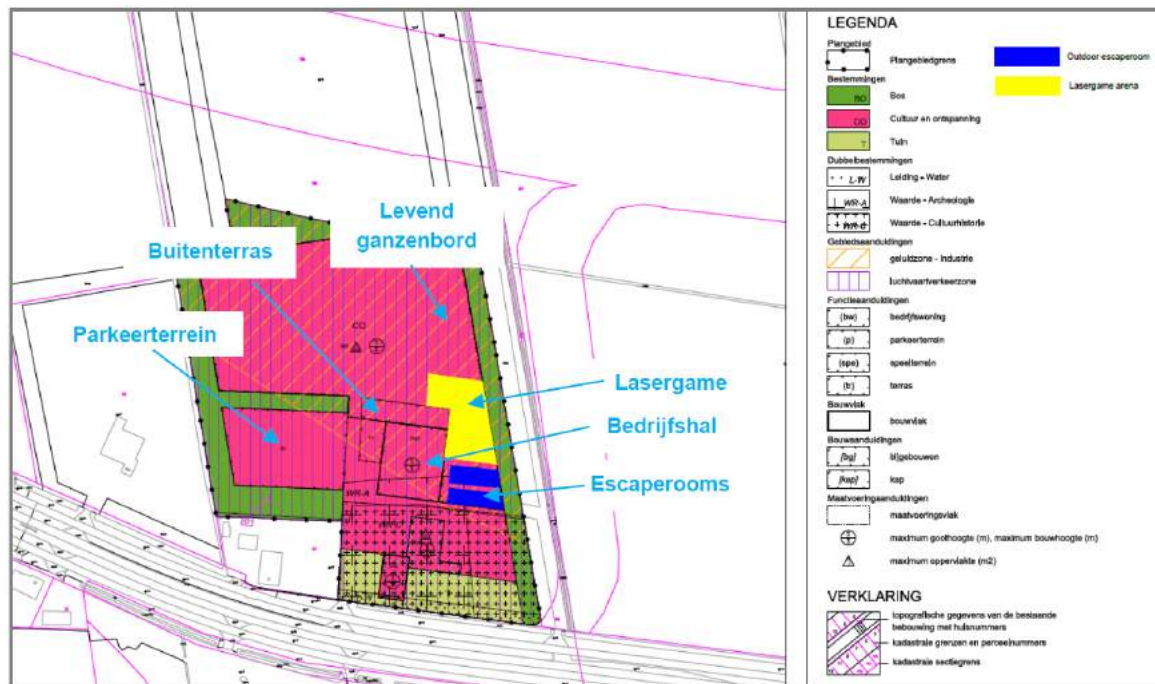
Bij de beoordeling van geluidhinder van bedrijven op de omgeving wordt gebruik gemaakt van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Aan de hand van richtafstanden wordt voor elke milieucategorie of bedrijfsactiviteit aangegeven in hoeverre hinder te verwachten is. Aan de hand daarvan kan beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naast het toetsingskader uit de VNG-brochure stelt de gemeente Zwolle bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidbronnen samen. In dat kader dienen ook de wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangevend dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat.

Situatie plangebied

Onderhavig plan heeft betrekking op de voorgenomen realisatie van een leisurepark met diverse out- en indooractiviteiten. Het gaat daarbij onder meer om escaperooms, lasergames en levend ganzenbord. In een bedrijfshal worden eveneens nog enkele indooorgames ontwikkeld. Verder is er sprake van een buitenterras en een parkeerplaats voor bezoekers. Door 'Het Geluidburo bv' zijn de geluidniveaus als gevolg van het initiatief op de (bestaande) woningen in de directe omgeving (Hessenweg 15, 17) en de bedrijfswoning (Hessenweg 19) op het eigen perceel zelf onderzocht (Akoestisch Onderzoek V1.0 Realisatie leisurepark AKA Escaperooms Hessenweg 19 Zwolle, Het Geluidburo bv, 28 mei 2020, kenmerk 8028 PB – 19 W003), dat als Bijlage 3 van de toelichting is opgenomen.

Onderstaande afbeelding is een plattegrond opgenomen van het terrein met de verwachte activiteiten.



De representatieve bedrijfssituatie die is gehanteerd in het akoestisch rekenmodel is als volgt:

- Het uitgangspunt nu is dat in de open lucht 2 escaperooms, een lasergameveld en een levend ganzenbordveld tegelijkertijd in gebruik zijn. Dit is een worstcase situatie die niet vaak zal voorkomen. Verder kunnen in de bedrijfshal diverse (overdekte) games worden verricht.
- Buiten bij de bedrijfshal is een buitenterras voorzien waar mensen na afloop van de uitgevoerde spellen iets kunnen drinken. Soms zal een barbecue worden gedaan voor de groepen die er zijn.
- De in pandige activiteiten in de bedrijfshal zijn niet hoorbaar. Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat er geen geluid van buitenaf kan worden waargenomen dat de spellen kan verstoren. Vanuit de hal naar buiten toe is geen geluid te verwachten.
- De spellen in de openlucht (levend ganzenbord, lasergames en 2 escaperooms) alsmede het buitenterras zijn akoestisch relevant en maatgevend.
- De openingstijden als er games worden uitgevoerd, zijn vooralsnog aangehouden tussen 10.00 uur en 22.00 uur. Er is in dit onderzoek van uit gegaan dat tussen deze tijden er permanent activiteiten zijn. Dit is een worst case situatie. Het terras kent dan nog een mogelijke uitloop tot 23.30 uur.
- De spellen worden meestal in groepen uitgevoerd binnen een bepaalde tijd. Tussen de groepen is er sprake van overslagtijd (toelichting spelregels en wisseling van de wacht) van een half uur.
- Tussen het parkeerterrein en de woning Hessenweg 17 is een grondwal van 2 meter hoog ingevoerd in het akoestisch rekenmodel. Deze wordt in de toekomst voorzien van begroeiing.

Uit de resultaten van het akoestisch rekenmodel wordt geconcludeerd dat er (ruimschoots) wordt voldaan aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening (stappenplan geluid VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering') en de ambitiewaarde van het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente Zwolle. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de woning Hessenweg 17 zijn minder dan 40 dB(A) in de dagperiode en maximaal 40 dB(A) in de avondperiode. De piekgeluidniveaus voldoen ruimschoots aan de gestelde richt- en ambitiewaarden en leiden niet tot hinder.

De akoestische bijdrage van het leisurepark op het omgevingsgeluid van de omgeving (provinciale weg toekomst en huidig en de geluidzone van industrieterrein Hessenpoort) is minimaal. Het geluid van het leisurepark zal vooral worden gemaskeerd door de genoemde geluidbronnen.

Als zodanig is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en

zijn er geen akoestische belemmeringen om het leisurepark te realiseren. Het akoestisch onderzoek is door de Omgevingsdienst IJsselland gecontroleerd en als toereikend aangemerkt.

Uit het onderzoek blijkt dat de grondwal tussen het parkeerterrein en de woning Hessenweg 17 noodzakelijk is om ter hoogte van deze woning in de nachtperiode te kunnen voldoen aan de dan voor het maximale geluidsniveau geldende richtwaarde van 60 dB(A). De noodzaak voor en de situering van de grondwal zowel in het kader van de ruimtelijke inpassing als in kader van de milieuvergunning is vastgelegd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 4.5.2). Ter bescherming van de leefomgeving zullen de berekende geluidniveaus vast worden gelegd en als maatwerkvoorschriften worden opgenomen in het maatwerkbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van milieugevoelige functies, zoals woningen, in de omgeving van geplande milieubelastende functies 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.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied past in de omgeving. Ondervindt het hinder van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Het plangebied is niet gelegen binnen richtafstanden van bedrijven waardoor deze niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het plan maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk. Het plan voorziet wel in een (beperkt) kwetsbaar object, meer daarover is onder de paragraaf externe veiligheid (3.8.6) opgenomen.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie is vergelijkbaar met een milieucategorie 2 bedrijf, waarvoor in een rustig gebied een richtafstand geldt van 30 meter. Binnen een straal van 30 meter is de woning aan de Hessenweg 17 en de bedrijwoning aan de Hessenweg 19 (op het eigen perceel) gelegen. De bebouwing aan de Hessenweg 15a heeft geen woonbestemming. Het aspect geluid vormt bij deze richtafstand het meest maatgevende aspect. Zoals onder de paragraaf geluid (3.8.1) aangegeven, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zijn er geen akoestische belemmeringen om het leisurepark te realiseren. De overige aspecten (geur, stof en veiligheid) vormen op basis van de afstand geen belemmering.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8.3 Luchtkwaliteit

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 en/of 100.000 m² aan kantooroppervlak aan één ontsluitingsweg.

Voorgenomen ontwikkeling is niet eenduidig aan deze grenzen te koppelen. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 2 hectare en is qua aard en omvang dusdanig dat het als een nibm-project te beschouwen is. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder benodigd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Stikstof

De realisatie van het leisurepark gaat onder andere gepaard met de bouw van een nieuwe recreatiegebouw, het opknappen van bestaande gebouwen en het inrichten van de buitenruimte ten behoeve van de activiteiten. Verder heeft het leisurepark een verkeersaantrekkende werking als gevolg van de bezoekers van het leisurepark. Deze activiteiten zouden kunnen leiden tot een verhoging van de stikstofdepositie op omringende en voor stikstof gevoelige natuurgebieden.

Middels een AERIUS-berekening dient de stikstofemissie en depositie op nabij gelegen gebieden te worden bepaald. Door Ecogroen is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (Quicksan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle, Ecogroen, d.d. 23 oktober 2020, 18-081), dat als Bijlage 2 van de toelichting is opgenomen.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Daarom is nagegaan of op de locaties met een toename (>0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie sprake is van een overschrijding van de KDW (kritische depositie-waarde, dit is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat of leefgebied significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie) van de daar aanwezige habitattypen/leefgebieden door het project plus de ADW (achtergrond-depositie, de huidige atmosferische stikstofdepositie in de lucht die op een bepaald habitatype of leefgebied neerslaat).

Hieruit blijkt dat de depositie van het project en de achtergronddepositie samen in geen van de hexagonen leidt tot een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van habitattypen Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver) en Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart) zijn uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze habitattypen zijn uitgesloten omdat stikstof op dit moment geen knelpunt is. De huidige stikstofbelasting, inclusief het project, is lager dan de kritische depositiewaarde van de betreffende habitattypen.

Overige effecten op Natura 2000 zijn uitgesloten. In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden) is het voorliggende plan voor het ontwikkelen van een recreatiepark uitvoerbaar. Bij uitvoering van het plan is geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit (waaronder stikstof) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8.4 Geur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het plan maakt echter geen geurgevoelige objecten mogelijk. Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan achterwege blijven. Ook worden agrarisch bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.8.5 Bodemkwaliteit

Het plangebied ligt binnen de bodemfunctie 'landbouw/natuur'. In dit deel geldt tevens 'landbouw/natuur' als de kwaliteitsklasse voor de bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) en de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld). Onderhavig plan voorziet niet in een gevoeliger gebruik dan in de huidige situatie planologisch is toegestaan. Het uitvoeren van bodemonderzoek kan achterwege blijven. De aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.8.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Plangebied

Het project zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk die leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu. Conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen kan het plan wel aangeduid worden als een beperkt kwetsbaar object: *'sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen'*. Beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Om dit te beoordelen is de risicokaart en de atlas van Overijssel geraadpleegd. Op deze risicokaarten zijn onder andere risicovolle inrichtingen en risicovol transport over spoor en weg weergegeven.

Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Ten noorden van het plangebied is bedrijventerrein Hessenpoort gelegen. Hierop zijn enkele Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt op een afstand groter dan 450 meter vanaf deze Bevi-inrichtingen en ligt daarmee op voldoende afstand waardoor externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan en de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

Buisleidingen

In de directe omgeving zijn geen buisleidingen aanwezig.

Route gevaarlijke stoffen

Op circa 350 meter ten oosten van het plangebied ligt het spoor Zwolle – Meppel, hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft o.a. brandbare en toxische vloeistoffen. Het invloedgebied bij transport van deze stoffen over spoor is groter dan 1.500 meter en vormt derhalve een aandachtspunt voor

dit plan. Ook de N340 is aangewezen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De weg ligt nu nog aan de voorzijde van het plangebied op circa 40 meter van het meest nabijgelegen bedrijfsgebouw. Bij de ingebruikname van de nieuwe N340 ligt de weg op ongeveer 190 meter afstand. Een verantwoording van het groepsrisico is benodigd waarbij tenminste wordt ingegaan op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Zelfredzaamheid / Bestrijdbaarheid (artikel 7 Bevt)

Voor het plangebied en de beoogde (nieuwe) functie-uitoefening, waarbij met name een doelgroep met hoge mate van zelfredzaamheid aanwezig zal zijn, geldt op basis van het planologische kader de volgende voorwaarde:

- de verblijfsgebouwen dienen te worden voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zodat de aanwezigen bij een incident in de omgeving veilig binnen kunnen schuilen.

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich hoogspanningsmasten ten oosten van het plangebied. De locatie is gelegen op voldoende afstand (>250 meter) van de hoogspanningsmasten.

Conclusie

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het plan wordt wel beschouwd als een beperkt kwetsbaar object. Een verdere afweging in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven omdat risicobronnen in de omgeving op voldoende afstand zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.8.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht. Aan de zuidzijde van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de aanwezige waterleiding hier. Doordat deze dubbelbestemming wordt overgenomen in de bestemmingsplanwijziging en ter plaatse geen werkzaamheden zijn voorzien is de bescherming van de leiding voldoende geborgd. Verder liggen geen kabels of leidingen ter plaatse die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

3.8.8 Besluit milieu-effectrapportage (m.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Onderhavige activiteit is onderdeel van bijlage D van het Besluit m.e.r. maar overschrijdt de daarin opgenomen drempelwaarden niet. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling uitgevoerd welke is opgenomen in een aanmeldnotitie (Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Hessenweg 19 Zwolle, 5 augustus 2020, versie 1.2), dat als Bijlage 4 van de toelichting is opgenomen.

De conclusie van de uitgevoerde (vormvrije) m.e.r. beoordeling is dat het realiseren van een outdoor recreatiepark niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is niet noodzakelijk. Burgemeester en wethouders hebben op 12 januari 2021 dan ook besloten om geen milieueffectrapport op te stellen.

3.9 Duurzaamheid

Algemeen

Bedrijven zullen een transitie moeten gaan maken naar een zero footprint. Een maatschappelijke plicht die de initiatiefnemer ervaart om de belasting op het milieu zo neutraal mogelijk te maken.

Energie

Om dit te bereiken wordt onder andere geïnvesteerd in zonnepanelen. Het hoofdgebouw zal dermate geïsoleerd worden dat er minimale verwarming nodig is. Daarnaast wordt gekeken naar het implementeren van een warmtepomp voor de hoofdgebouwen in de toekomst. Er zal gasvrij ontwikkeld worden (o.a. geen gasverwarming). Ook zullen nieuwe klimaatneutrale ontwikkelingen nauwlettend in de gaten worden gehouden.

De verlichting zal nagenoeg enkel uit duurzame LEDs bestaan. Daarnaast zal er intelligente verlichting worden aangebracht, deze staat alleen aan als het nodig is. Bij het aanschaffen van nieuwe electronica wordt een zo hoog mogelijke energielabel in overweging genomen. In de ondersteunende horeca is het plan om zoveel mogelijk gebruik te maken van gezonde bereidingen, bijvoorbeeld door gebruik van airfryers in plaats van frituurpannen, dit voorkomt frituurvet. Daarnaast is dit gezonder voor de bezoekers.

Circulariteit

Tijdens de bouw van de voorzieningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen. Bij de uitbating van het park wordt het gebruik van niet-recyclebare materialen geminimaliseerd en synthetische materialen zoveel mogelijk uitgesloten. Natuurlijk wordt het afvalmateriaal ook in de toekomst zo efficiënt mogelijk gescheiden. Ook bestaat het voornemen om voedingswaren lokaal in te kopen.

Compensatie verharding

In Nederland heeft de afgelopen tientallen jaren een verharding plaatsgevonden van de oppervlakte, door de groei van steden, aanleg van wegen en het verdwijnen van groen in het verstedelijkt gebied. In het plan zal ook beperkte verharding van wat nu een weiland is plaatsvinden. Gelet op de locatie zal er minder last zijn van de gevolgen van de klimaatverandering die binnen het verstedelijkt gebied optreden. De verharding wordt in ruime mate gecompenseerd door de aanleg van verticale vegetatie en beplanting van het terrein (zie inrichtingsmaatregelen) en een waterpartij die tevens dienst doet als natuurlijke waterberging van het regenwater van de gebouwen.

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 Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen
- Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;

6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

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

4. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van

gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

5. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

7. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

- Artikel 7 Leiding - Water
- Artikel 8 Waarde - Archeologie
- Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

- Artikel 10 Anti-dubbeltelregel;
- Artikel 11 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;
- Artikel 12 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerszone;

- Artikel 13 Algemene afwijkingsregels;
- Artikel 14 Algemene procedureregels;
- Artikel 15 Overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

- Inrichtingsmaatregelen
- Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op de artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden ter versterking van het groene karakter van de Vechtcorridor.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is opgenomen om het te realiseren recreatiepark mogelijk te maken. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met daaraan ondergeschikt onder andere horeca met een buitenterras. De locatie hiervoor is aangegeven. De outdooractiviteiten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein', dit om voldoende afstand te creëren richting het aangrenzende erf. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan.

Bouwregels:

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor het nieuw te bouwen recreatiegebouw binnen het bouwvlak geldt ook de verplichting dat die moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van niet minder dan 15°. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daar is ook het maximum vierkante meters aan bebouwing aangegeven. De goot- en bouwhoogte verschillen per aangewezen bebouwing en is per locatie op de verbeelding aangegeven. Voor de gronden direct gelegen bij de bedrijfswoning geldt dat hier alleen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd.

Tot slot zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met inachtneming van de daarvoor

opgenomen bouwhoogtes.

Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:

Ten aanzien van de afmetingen en plaats van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld. Van de bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak, het verhogen van de goot- en bouwhoogten en het verkleinen van de dakhelling.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier de voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voorziet in de landschappelijke inpassing van het geheel.

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

Ten slotte is er een verbod opgenomen dat niet zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein' kunnen worden aangelegd. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden kan een dergelijke vergunning worden verleend.

Artikel 5 Tuin

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.48 worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de in-en uitrit van het perceel naar de (afgewaardeerde) Hessenweg.

Artikel 7 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden.

In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

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

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming is dat de cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing worden gerespecteerd.

4.4 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

Het bedrijventerrein Hessenpoort is een gezoneerd bedrijventerrein, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. In dit artikel is deze geluidzone opgenomen. Dit artikel regelt behalve de daar voorkomende bestemmingen, ook het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerszone

Door het plangebied loopt een laagvliegroute van defensie. Indien de bouwhoogte van de bouwwerken 40 meter of meer bedraagt, zal het college van burgemeester en wethouders dit moeten melden aan het ministerie van Defensie zodat in het belang van de vliegveiligheid zorg kan worden gedragen voor het vermelden ervan in de vluchtplannen van de Koninklijke Luchtmacht.

Artikel 13 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 14 Algemene procedureregels

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

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

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

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

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 17 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen

Deze bijlage omvat de inrichtingsmaatregelen die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied.

Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19:

Deze bijlage omvat voor het adres Hessenweg 19 de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg met de gemeente Zwolle en de initiatiefnemer gestart. Er is een anterieure overeenkomst gesloten om de realisatie van een recreatiepark voor indoor- en outdooractiviteiten op de locatie Hessenweg 19 te realiseren.

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

Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe het initiatief is gecommuniceerd met de buurt en wat de resultaten zijn van het vooroverleg met de vooroverlegpartners. Hiermee wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

5.2.1 Overleg met de buurt

Vooraf de bewoners van Hessenweg 17 zijn in dit kader belangrijk omdat zij omsloten worden door het perceel Hessenweg 19. De initiatiefnemers hebben daarop direct een afspraak gemaakt met de bewoners van Hessenweg 17. Er is ook in vroeg stadium contact gezocht met de overburen van Hessenweg 14 (toenmalig Dijkmoment en Camping Vecht&Zo). Beide burens stonden niet negatief tegenover de plannen. De burens van Hessenweg 17 zijn regelmatig langsgeweest, de burens van Hessenweg 14 zijn regelmatig uitgenodigd om langs te komen, maar die zijn tot op heden nog niet op bezoek geweest.

Begin december 2018 hebben de initiatiefnemers een kennismakingsronde door de buurt gemaakt waarbij iedereen officieel op de hoogte van plannen is gebracht. Daarnaast hebben de initiatiefnemers een open uitnodiging aan iedereen gegeven voor koffie en thee, waarbij openheid van zaken wordt gegeven over alle plannen. De meeste burens die de initiatiefnemers gesproken hebben waren vooral benieuwd en stonden niet negatief tegenover de plannen. De bewoner van Hessenweg 15 gaf aan dat hij niet blij was met de plannen, maar is niet ingegaan op de uitnodiging om langs te komen.

De burens van Hessenweg 17 hebben hun huis halverwege 2019 te koop gezet. Ze maakten zich zorgen om de verkoopbaarheid van het perceel, er is daarom afgesproken om via de makelaar alle geïnteresseerde kopers bij de initiatiefnemers langs te laten komen om de plannen door te nemen. Het huis is halverwege 2019 verkocht. Sinds januari 2021 zijn er nieuwe eigenaren van perceel Hessenweg 14.

Het voorstel om dit bestemmingsplan vast te stellen stond geagendeerd voor de raadsvergadering van 13 september 2021. De gemeenteraad heeft daarentegen besloten om het voorstel van de agenda af te halen. De gemeenteraad heeft gevraagd om de omgeving opnieuw en beter te betrekken bij de ontwikkeling om zo te komen tot een breder gedragen besluit.

Naar aanleiding hiervan is op 4 november 2021 (op ambtelijk niveau) in overleg getreden met de buurt. Dit overleg heeft er toe geleid dat het plan op een aantal punten is aangepast.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 2 november 2020 is het bestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 4 instanties verzonden met het verzoek om binnen vier weken schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

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

Onderstaand samengevat de vooroverlegreacties die ontvangen zijn:

1. Provincie Overijssel

Opmerking:

Het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen om het plan in deze vorm in procedure te brengen.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Opmerkingen:

- a. Er is geen aandacht besteed aan het compenseren van toegevoegde verharding en bebouwing. Daarvan moet 10 % van het oppervlak worden gecompenseerd in berging met een mogelijkheid dat water hier 30 cm stijgt. Agevraagd wordt hoe dat vorm wordt gegeven in het plangebied en of daar ruimte voor gereserveerd is.
- b. Er wordt aangegeven dat de waterstructuur niet gaat veranderen maar er wordt wel aanplant voorzien langs de primaire watergang. Dit is niet bij voorbaat toegestaan. Er wordt onderhoud gepleegd rijdend vanaf de kant. Daarvoor moet een strook van 5 meter aan weerszijde van de watergang vrij blijven. Agevraagd wordt hoe daar invulling aan wordt gegeven. Verder geldt er voor deze aanpassingen een melding- of vergunningplicht.

Reactie gemeente:

- a. Van belang is inderdaad dat er voldoende bufferend vermogen gerealiseerd wordt. In het plan is voorzien in een watergang en vijver en daar kan goed water op gevangen worden. Bovendien wordt het parkeerterrein voorzien van grasbetontegels, hetgeen een positief effect heeft op de bergingsmogelijkheden. Op een groot deel van het terrein geldt tevens dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen van meer dan 500 m² aan te brengen. Die 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. Voldoende compensatie voor waterberging is een criterium hierbij. Er kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om het bufferend vermogen te realiseren.
- b. De primaire watergang is ten oosten van het plangebied gelegen en ligt circa 12 meter vanaf het plangebied. Of te wel het plangebied grenst niet aan de primaire watergang. Er zit nog een perceel tussen (in eigendom van de gemeente Zwolle). Dit plan voorziet weliswaar in aanplant aan die zijde maar dus niet langs de primaire watergang.

3. Veiligheidsregio IJsselland

Opmerkingen:

Geadviseerd wordt om:

- a. de Hessenweg in het bestemmingsplan op te nemen als risicobron. Hierover worden namelijk gevaarlijke stoffen vervoerd;
- b. de verblijfsgebouwen in het plangebied te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zoals is aangegeven in 3.8.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op deze manier kunnen de

- aanwezigen bij een incident met toxische stoffen veilig binnen schuilen;
- c. de verblijfsgebouwen zoveel mogelijk af te screenen van de Hessenweg om de effecten van een incident met LPG op de Hessenweg zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een aarden wal of een rij hoge bomen;
 - d. bij de verblijfsgebouwen het glasoppervlak in de gevels aan de kant van de Hessenweg zoveel mogelijk te laten beperken;
 - e. de verblijfsgebouwen te laten voorzien van een (nood)uitgang/vluchtroute die van de Hessenweg af is georiënteerd;
 - f. de gevels en daken van de verblijfsgebouwen zoveel mogelijk uit te laten voeren met brandwerend materiaal om de kans op secundaire branden bij een incident met LPG zoveel mogelijk te beperken;
 - g. de aanwezigen voor te lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen. Omdat het hier gaat om een recreatiepark is het belangrijk dat de medewerkers weten hoe te handelen en dat zij de overige aanwezigen bij een incident kunnen begeleiden. Dit kan bijvoorbeeld door e.e.a. op te nemen in een BHV plan of bedrijfsnoodplan en dit ook te beoefenen.

Reactie gemeente:

- a. De Hessenweg is zowel op de Risicokaart als op de EV Signaleringskaart niet aangeduid als lokale transportroute voor gevaarlijke stoffen en om die reden niet benoemd. Feitelijk ligt het plan binnen de stroomzone van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Uitgangspunt is echter de toekomstige situatie van de N340 (waarvan de realisatie al in een ver gevorderd stadium is) en de afwaardering van de Hessenweg. In die situatie wordt de afstand tussen de weg en het plangebied aanzienlijk vergroot, de afstand tot plangebied is groter dan 50 meter. De verblijfsgebouwen liggen dan op een afstand van meer dan 150 meter. Gelet op de lage populatiedichtheid in dit gebied en de aard/omvang van het plan wordt er vanuit gegaan dat het groepsrisico niet hoger is dan 1 en niet met meer dan 10% toeneemt als gevolg van het plan. Een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid/bestrijdbaarheid is deels al opgenomen in de toelichting.
- b. Dit zal de initiatiefnemer mee worden gegeven zodat in de toekomst bij de aanvraag om omgevingsvergunning hier rekening mee kan worden gehouden.
- c. Zoals onder punt a. al aangegeven is, is het uitgangspunt de toekomstige situatie van de N340 en de Hessenweg. Na ingebruikname van de N340 is er nog nauwelijks verkeer op de Hessenweg te verwachten en het verkeer dat er is, is alleen bestemmingsverkeer.
- d. Zie de reactie onder punt b.
- e. Zie de reactie onder punt b.
- f. Zie de reactie onder punt b.
- g. De opmerking wordt meegegeven aan de initiatiefnemer zodat deze bij de bedrijfsvoering hier op in kan spelen.

4. GGD

Opmerking:

Voor dit plan springt één thema als grootste aandachtsgebied voor gezondheid eruit en dat is het thema geluid. Geluid is na luchtvervuiling de milieufactor met de meest negatieve effecten op de gezondheid. Er lijkt er vooral 's nachts een hoge geluidswaarde te (kunnen) gelden, namelijk een maximale richtwaarde van 60 dB(A) op de meest nabij gelegen woning. Afgevraagd wordt of dit correct is.

Reactie gemeente:

Er wordt zeer waarschijnlijk naar onderstaande tabel gerefereert. De geluidnormen waaraan voldaan zal moeten worden, waarbij:

Lar,LT = Langtijdgemiddeld geluid

LaMax = Piekgeluiden

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, in dB(A)

Plaats waar de geluidnorm geldt	Dag 07.00 – 19.00		Avond 19.00 – 23.00		Nacht 23.00 – 07.00	
	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}
Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw	50	70	45	65	40	60

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat onderstaande waarden uit het rekenmodel kunnen optreden. Er wordt dus voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit.

Berekende geluidniveaus in dB(A)

		Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			Maximale geluidniveau		
Naam	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
W12	Hessenweg 12	33	29	15	50	44	44
W15	Hessenweg 15	30	28	14	47	42	42
W17	Hessenweg 17 achter	42	40	27	59	57	57
W17	Hessenweg 17 zij	42	40	27	60	52	52

Er kan dus geconcludeerd worden dat er piekgeluiden tot en met 57 dB (A) voorkomen in de nacht (wettelijke max = 60 dB(A)), als gevolg van komen en gaan van bezoekers en stemgeluid.

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 1 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Laddertoets Recreatiepark Zwolle

Gemeente Zwolle

Versie: 1.2
Datum: 11 maart 2020



Inhoudsopgave

AANLEIDING.....	3
LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	4
LADDERTOETS ONDERBOUWING.....	4
CONCLUSIE	4
ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE LEISURE.....	5
GEMEENTE ZWOLLE.....	5
LOKALE BEVOLKING.....	5
LOKAAL AANBOD.....	6
SERVICEGEBIED.....	6
DOELGROEP	7
AANBOD LEISURE.....	8
UNIEK PROJECT.....	8
ANDERE RECREATIEPARKEN	9
CONCLUSIE BEHOEFTE EN AANBOD.....	9
BESCHIKBARE LOCATIES.....	10
BENODIGDHEDEN.....	10
LOCATIES.....	11
HESSENWEG 19.....	13
LOCATIE	13
GEMEENTE	13
OMGEVING.....	14
HUIDIGE FUNCTIE	14
MILIEU	14
VERSTERKING	15
INFRASTRUCTUUR HESSENWEG 19	16
CONCLUSIE	17

Introductie

Aanleiding

AKA Escape Rooms biedt ruimte aan tussen de 6.000 en 10.000 recreanten per jaar op de huidige locatie aan de Grote Voort 5 in Zwolle en voorziet hiermee gedeeltelijk in de groeiende behoefte naar luxere recreatie.

De huidige locatie van AKA Escape Rooms aan de Grote Voort biedt geen ruimte tot uitbreiding. Daarnaast zijn de ambities van AKA Escape Rooms om uit te breiden met vernieuwende in- en outdoor activiteiten die breder zijn dan alleen escaperooms (een naamswijziging voor deze nieuwe locatie is op zijn plaats). Het recreatiepark zal niet-bestaande vormen van leisure introduceren op de markt. Bij de outdoor activiteiten zal er ingezet worden op beweging.

De gemeente Zwolle geeft in diverse rapporten aan (verder uitgewerkt in dit verslag) dat er behoefte is aan meer leisure voorzieningen. De gemeente Zwolle heeft hiervoor een aantal gebieden als ontwikkellocaties aangewezen, er zal naar deze locaties gekeken worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor een zorgvuldige indeling van de beschikbare ruimtes voor diverse functies is er een goede onderbouwing nodig die laat zien dat er een nut en noodzaak is tot nieuwe stedelijke ontwikkeling, dit om te voorkomen dat er inefficiënt wordt omgegaan met de bestaande mogelijkheden en dat er zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt wordt gemaakt van het potentieel. Als tool is daarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld.

Laddertoets onderbouwing

Een onderdeel van het recreatiepark is indoorrecreatie. De twee loodsen die hiervoor neergezet dienen te worden beslaan meer dan 500m². In beginsel is er daardoor volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State over de Ladder sprake van een stedelijke ontwikkeling¹². Er wordt een nieuw beslag op de ruimte gedaan. Er wordt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van geldend plan kan worden gerealiseerd.

Een kanttekening daarbij is wel dat er bij een nieuw en uniek concept, zoals het beoogde innovatieve recreatiepark, de Laddertoets geen vereiste is³ (uitspraak: ECLI:NL:RVS:2016:2105⁴).

Conclusie

Het kan beargumenteerd worden dat een laddertoets voor het recreatiepark niet nodig is vanwege de uniciteit van het project, op aanbeveling van de gemeente Zwolle is echter besloten wel een laddertoets op te stellen.

¹ <https://www.raadvanstate.nl/@107931/201608869-1-r3/>

² <https://www.raadvanstate.nl/@107121/201602966-1-r1/>

³ https://stec.nl/wp-content/uploads/2017/09/Stec-Groep-whitepaper_Ladder-voor-leisure.pdf, p4

⁴ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2016:2105>

Actuele regionale behoefte leisure

Gemeente Zwolle

De ambitie van de gemeente Zwolle is om een tussen 2010-2025 een groei te realiseren van 1,2-1,5 miljoen dagbezoekers extra per jaar⁵, dit zodat de gemeente ook kan voorzien in de lokale behoefte die er is aan recreatie. Zwolle is momenteel op de juiste koers, maar om de doelstelling te behalen moet er ruimte gemaakt worden voor vestiging van aanbieders waar er nog potentieel mogelijk is. Een recreatiepark kan gedeeltelijk in deze behoefte voorzien⁶.

Ook is er binnen gemeente Zwolle een beleid om gezondheid en beweging actief te bevorderen⁷, een doel waar een outdoor recreatiepark waar bij de verschillende attracties veel sprake is van beweging aan zal bijdragen.

Lokale bevolking

De meeste vrijetijdsrecreatie (>50%) vindt in Nederland binnen de gemeente zelf plaats⁸. Gezien er geen recreatieparken in Zwolle of omgeving zijn met een volwassen doelgroep, zijn er veel inwoners die relatief lange afstanden moeten afleggen om te voorzien in deze behoefte. Daarbij vormen buitenrecreatie en bezoek aan attracties een groot deel van de vrijetijdsactiviteiten^{9,10}. De toenemende economische welvaart binnen de arbeidsbevolking heeft als resultaat dat dit grotendeels aan luxe goederen en diensten besteed wordt. Zo wordt ruim een derde bij de hoogste inkomens besteed aan ontspanning¹¹.

⁵ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, p11](#)

⁶ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, p15](#)

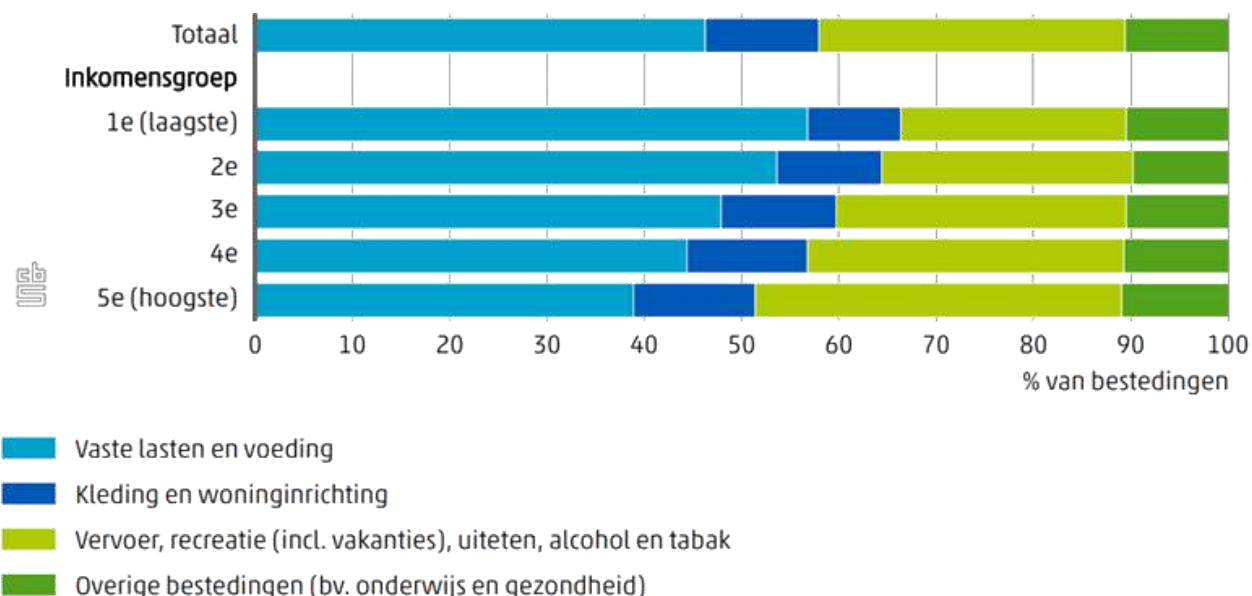
⁷ [Samen naar een gezonder Zwolle, Gezondheidsbeleid 2017-2021, p20](#)

⁸ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2017, p175

⁹ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2017, p179

¹⁰ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019, p175

¹¹ Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p142-143



Figuur 1 Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p144

Lokaal aanbod

Het themapark zal in beginsel kleinschalig worden opgezet en daarna organisch groeien, in het begin zal het park vooral in een lokale behoefte voorzien. De unieke concepten zullen echter ook een regionale en zelfs landelijke aantrekkingskracht hebben en naarmate het themapark groeit zal de regionale en bovenregionale functie ook verder toenemen. Er zijn geen raakvlakken met het bestaande aanbod van outdoor- en watervermaak in Zwolle. Gezien de hoge investeringskosten, de hoge afwerking en het innovatieve karakter is het type leisure dat het meest in aanmerking komt een attractiepark met een beperkte schaal waarbij er sprake is van organische groei. Dit soort activiteiten is financieel gezien niet draagbaar op een tijdelijke, dus onzekere, locatie en leent zich gezien de risico's en de nauwe volging van de marktwerking niet voor een grootschalige uitvoering. Een niet organische, grootschalige groei met innovatieve projecten brengt onaanvaardbare risico's met zich mee (zie pretpark Yumble¹²).

Servicegebied

Een aantal projecten (met name de escaperooms) bestaan al in een minder geavanceerde vorm in Nederland, deze zullen vooral lokale bezoekers aantrekken. De unieke projecten die elders in Nederland niet voorkomen, zullen mensen uit heel Nederland trekken, voor deze attracties zal het servicegebied een bovenregionale/landelijke functie innemen omdat dit elders in Nederland niet te doen is. Dit sluit volgens de rapportage die in opdracht van de gemeente Zwolle is gemaakt aan op een behoefte die in Zwolle bestaat:

¹² <https://www.deondernemer.nl/actueel/kersvers-pretpark-nu-al-failliet~731907>

"Wat achterblijft qua ontwikkeling sinds 2010 en in vergelijking met de benchmark steden, is het aanbod in meer spectaculaire attracties die in staat zijn om ook mensen van (ver) buiten de regio aan te trekken"¹³

Gemeld wordt in dezelfde rapportage dat er in Zwolle een gebrek aan en ruimte is voor een groot recreatiepark, mits het een bijzonder en zeer onderscheidend concept is. Het te realiseren project zal relatief klein, maar wel innovatief en zeer onderscheidend zijn, omdat het inspeelt op huidige en toekomstige real life gaming trends, zoals eerder beschreven.

Doelgroep

Zwolle heeft en houdt een relatief jonge bevolking¹⁴ (85% < 65 jaar en 22% < 18 jaar)¹⁵. Dit zal leiden tot een blijvend groot draagvlak voor o.a. thematische attracties en actieve leisure. De vraag van deze jongere doelgroepen blijft ook hoog. Hoewel de te ontwikkelen projecten vermaak bieden voor alle leeftijden, blijkt uit de praktijk dat het grootste deel van de doelgroep van AKA Escape Rooms bestaat uit mensen in de leeftijdscategorie van 25-55 jaar. Deze leeftijdscategorie is ook de categorie met het hoogste besteedbare inkomen voor ontspanning¹⁶.

¹³ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p18, maart 2017

¹⁴ Bron: CBS, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/26/zwolle-blijft-relatief-jong>

¹⁵ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p24, maart 2017

¹⁶ Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p66

Aanbod leisure

In diverse beleidsdocumenten van de gemeente Zwolle is te vinden dat het aanbod van leisure in Zwolle niet afdoende is¹⁷¹⁸¹⁹²⁰. Op het gebied van recreatieparken schiet Zwolle tekort. Dinoland in Zwolle komt het dichtste in de buurt, dit is echter gericht op kinderen t/m 12 jaar en voorziet een compleet andere doelgroep. Daarnaast gaat het om een uniek project, dit betekent dat een vergelijking met andere projecten niet heel relevant is. Op beide punten zal hieronder verder op ingegaan worden.

Uniek project

Het te ontwikkelen themapark zal bestaan uit attracties die op de marktontwikkeling inspringen, waarbij de nadruk ligt op real life gaming. Het is niet mogelijk om alles te omschrijven wat er ontwikkelt gaat worden, gezien het gedeeltelijk om attracties zullen gaan die nu nog niet bestaan. Ter illustratie kunnen we wel enkele voorbeelden geven. Zo staan er o.a. in- en outdoor escaperooms op de planning, allen met diverse innovatieve elementen die nog nooit eerder zijn gebruikt en daardoor significant onderscheidend van de rest van het aanbod in (en buiten) Nederland. Hoewel escaperooms al sinds 2013 bestaan in Nederland, zijn escaperooms explosief gegroeid²¹. De kwaliteit van de attracties is echter niet altijd even goed, terwijl hier wel steeds meer behoefte aan is²². De te ontwikkelen escaperooms zullen zich o.a. onderscheiden door diverse technologische toepassingen.

Escaperooms zijn slechts één van de real life gaming trends die in Nederland steeds meer aansluiting vinden. Andere voorbeelden van real life gaming die aanslaan in Nederland zijn augmented reality (bijv: Pokémon Go²³), maar ook bijvoorbeeld Prison Escape (een gevangenis simulatie), H.E.L.-shooter (airsoft gecombineerd met een spelscenario), maar ook gaming in het onderwijs. Deze voorbeelden dienen ter illustratie, het is niet de bedoeling dat bestaande real life gaming projecten gekopieerd worden, maar dat er wordt ingespeeld op de trend van real life gaming.

Een ander concept dat gepland staat is een levensgroot (outdoor) bordspel, waarbij deelnemers tegen elkaar spelen en door middel van minigames met diverse innovatieve en unieke spelelementen punten verzamelen. Hoewel er voor dit spel enkele raakvlakken zijn met spelshows op TV, is dit nog niet eerder uitgevoerd.

¹⁷ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, maart 2017

¹⁸ Zwolle, een belevenis!! Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

¹⁹ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigingen-in-zwolle/leisure-vestigingen>

²⁰ [Zwolle: Een belevenis 2011-2025 – De Actualisatie](#)

²¹ <https://www.escaperoomsnederland.nl/nederland-escaperooms-wereld-vierkante-kilometer/>

²² <https://www.rtlnieuws.nl/editienl/artikel/4761831/bijna-duizend-escaperooms-er-komt-een-nieuwe-generatie-kamers-aan>

²³ <https://www.nu.nl/games/4290685/nederlandse-introductie-pokemon-go-uitgesteld-wegens-serverproblemen.html>

Omdat de marktwerking en technologische ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden dienen te worden, zullen diverse ontwikkelingen pas later volledig ontwikkeld worden. Wel zullen er uiteraard bij alle attracties de bestaande voorwaarden aangehouden worden die o.a. gelden voor geluid, milieu en stikstofdepositie.

Vroeger waren dit soort ontwikkelingen niet mogelijk op kleine schaal zonder grote financiële injecties, maar door de technologische ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn er veel mogelijkheden bijgekomen om op zeer kleine schaal kostenefficiënt te ontwikkelen. De groeiende markt van microprocessors en computers voor de consumentenmarkt met de daarbij behorende groeiende gemeenschap van mensen die bijdraagt aan open source projecten draagt zorgt voor redelijk geprijsde en relatief eenvoudige implementaties voor projecten die vroeger alleen waren weggelegd voor miljoeneninvesteringen of massaproductie.

Gezien het een uniek project betreft, is er slechts een minimale overlap met bestaande leisure aanbieders.

Andere recreatieparken

Momenteel liggen er enkele recreatieparken binnen een straal van 45 minuten rijden van Zwolle waarbij er een relevante overlap in de doelgroep is. Dit zijn:

- Wildlands Adventure Zoo Emmen (>45min)
- Apenheul (20-30min)
- Dolfinarium (20-30min)
- Walibi (30min-45min)
- Hellendoorn (30min-45min)
- Ponypark Slagharen (30min-45min)

Alle vermelde recreatieparken zijn voornamelijk gericht op kinderen t/m 12 jaar, maar bedienen ook een doelgroep daarboven. Qua activiteiten is er geen overlap met het project.

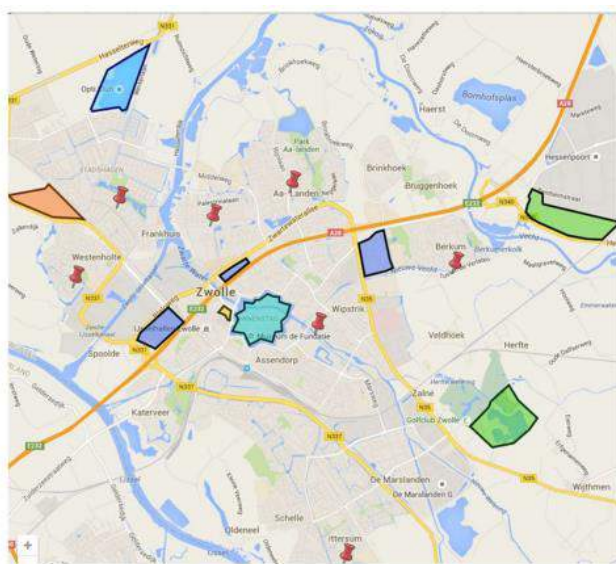
Conclusie behoefte en aanbod

In de gemeente Zwolle en omgeving is er geen aanbieder met een breed spectrum aan in- en outdoor activiteiten voor de doelgroep 25-55 jaar op één locatie. De dichtsbijzijnde recreatieparken voor deze doelgroep liggen op relatief lange afstand (30-45 minuten rijden) en bedienen voornamelijk een jongere doelgroep. Daarnaast is er door de uniciteit van het project geen lokaal, regionaal of bovenregionaal alternatief. Een innovatief recreatiepark in Zwolle kan gedeeltelijk voorzien in de behoefte m.b.t. leisure en beweging van de inwoners van Zwolle en omgeving. Gezien de vraag naar leisure groter is dan het aanbod en het een uniek project is, blijven er voldoende kansen bestaan voor andere leisure aanbieders in Zwolle. Dit betekent dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn in het ondernemersklimaat.

Beschikbare locaties

Benodigheden

Voor een recreatiepark dat voornamelijk is gericht op outdoor, maar ook indoor recreatie biedt en voldoende parkeerplaatsen heeft, is er een bepaald grondgebied nodig. Er is met de gemeente Zwolle gekeken naar de oppervlakte van de huidige plannen, in de tekening beslaat dit ca 0,7ha. Alle plannen zijn niet uitgekristalliseerd, omdat hierin ook heel erg naar de actuele situatie en marktwerking wordt gekeken en het recreatiepark op basis daarvan een organisch groei doorgaat. Er is dus, naast 0,7ha, ruimte nodig voor toekomstige uitbreiding. Dit betekent dat er minimaal 0,7ha beschikbaar dient te zijn op een ononderbroken kavel. Daarnaast moet er sprake zijn van een goede ontsluiting. Gezien het karakter is het zeer wenselijk dat het project ontwikkeld wordt in een gebied met landelijke uitstraling.



De ambities vertaald per locatie:

Locatie	Leisure - Thema	M2 BVO	Gerealiseerd
Voorsterpoort	Doelgericht – Groot avontuur	15.000m2- 30.000m2	3.500m2
Holtenbroek-Zuid	Doelgericht – Gezellige actie	10.000m2-15.000 m2	
De Vrolijkheid	Doelgericht – Kleinschalig sport en spel	5.000m2	10.000m2
Katwolderplein	Sfeergericht – Uit!	8.000m2	8.000m2
Vechtcorridor	Groen – Bovenregionaal bijzonder	12 ha	nihil
Wijkthenerplas	Groen – Regionaal actief	3 ha	3ha
Stadsgrachten	Blauw – Ontdekken		Gerealiseerd
Sekdoornse plas	Blauw – Actie		nihil
Stadshagen	Blauw – Spelen	5.000 m2	Optie 3000m2
	Basis – Gemak		1.800 m2
Wijken	Basis – Gemak	pm	2.000m2

Figuur 2 De aangewezen leisure locaties door gemeente Zwolle. Uit: Zwolle; Een belevenis 2011-2025 – De Actualisatie, p2

Locaties

Op de gewenste schaal ontwikkelen in Zwolle is zeer beperkt mogelijk. De grondprijzen in de binnenstad zijn financieel redelijkerwijs gezien onhaalbaar. Daarnaast is er door de grootte van het te ontwikkelen project niet genoeg beschikbare grond.

"Tegelijkertijd zien we dat een dergelijke ontwikkeling door gebrek aan locaties of te hoge grondprijzen niet altijd houdbaar is en een locatie in de periferie op termijn vaak de enige optie is. Deze ontwikkeling dient scherp gemonitord te worden om op termijn geen kansen te missen;"²⁴

Er moet gekeken worden naar alternatieven buiten de binnenstad:

"Tegelijkertijd zien we dat vanuit behoefte aan schaal afgezet tegen de beperkte capaciteit van de binnenstad er ook in de toekomst behoefte zal blijven bestaan aan locaties aan de rand van de binnenstad of in de periferie/aan uitvalswegen;"²⁵

Er is, met de gemeente Zwolle, gekeken naar deze alternatieve locaties voor het te realiseren project. Gezien de ambities, investeringskosten en het groene karakter van het project is er een groot terrein nodig dat is aangewezen als leisure locatie voor groene recreatie, waarbij de juiste groene uitstraling past en er sprake is van een goede ontsluiting. De mogelijkheden zijn hierdoor beperkt tot slechts twee locaties, de Vechtcorridor-Noord en de Wijthmenerplas. Dit zijn ook de enige leisure locaties die passen in het beleidskader Leisure van de gemeente Zwolle voor groene recreatie²⁶. Hier zullen we dan ook nader naar kijken.

Wijthmenerplas

De aangewezen gronden voor leisure rondom de Wijthmenerplas zijn in bezit van gemeente Zwolle. De gemeente faciliteert op dit moment geen nieuwe zelfstandige leisureconcepten op die locatie²⁷ en alle beschikbare grond is al gerealiseerd, waardoor deze locatie uitgesloten is.

Vechtcorridor-Noord

De Vechtcorridor-Noord heeft wel een bovenregionale functie²⁸. De aangewezen gronden zijn in bezit van particulieren en kunnen te koop staan. Hoewel het gebied wel aangewezen is als ontwikkellocatie voor (groene) leisure, is de ontwikkeling van leisure op deze locatie momenteel zeer beperkt. De ontsluiting loopt via de A28, wat de locatie goed bereikbaar maakt. Ook geeft de gemeente Zwolle aan

²⁴ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p24, maart 2017](#)

²⁵ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p35, maart 2017](#)

²⁶ [Zwolle, een Belevenis!! Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen, p19-20](#)

²⁷ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/wijthmenerplas>

²⁸ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

dat de Vechtcorridor-Noord in de praktijk al veel langer behoefte heeft aan extensieve commerciële vrijetijdsvoorzieningen zoals o.a. een themapark²⁹.

²⁹ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, maart 2014

Hessenweg 19

De grond van dit perceel ligt in de Vechtcorridor-Noord en voldoet aan de bovengenoemde criteria.



Figuur 3 Planlocatie: Hessenweg 19

Locatie

De Hessenweg 19 ligt in het buitengebied van Zwolle, tussen de Vecht en industrieterrein de Hessenpoort. Het gaat om gemengd landelijk gebied. De locatie heeft ooit als agrarisch landschap gediend.

Gemeente

Het perceel van de planlocatie is door de gemeente in diverse plannen en beleidsdocumenten aangewezen als ontwikkelingsgebied voor (groene) recreatie.

- *Het Zwols beleidskader commerciële vrije tijdsvoorzieningen wijst de Vechtcorridor Noord aan als een geschikte locatie voor groene, bovenregionale commerciële vrijetijdsvoorzieningen³⁰*

³⁰ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, maart 2014

- Tussen de huidige en nieuwe N340 is een zone gereserveerd met ruimte voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen ('leisure')³¹
- De locatie is bereikbaar voor een (boven) regionale leisurefunctie, door de gunstige bereikbaarheid ten opzichte van de A28. Hier mag dus een trekker van formaat vestigen³²

In het beleidskader voor leisure ligt de Hessenweg 19 in een aangewezen ontwikkellocatie voor leisure. De reden dat leisure niet is meegenomen als functie in het vigerende bestemmingsplan is omdat de gemeente in samenspraak met initiatiefnemer(s) maatwerk wil leveren met betrekking tot het bestemmingsplan.³³

Omgeving

Het perceel ligt in de Vechtcorridor-Noord, een gebied dat, zoals eerder vermeld, aangewezen is met het oog op groene ontwikkeling. Momenteel is er in de Vechtcorridor-Noord een beeldentuin (Anningahof) en een camping (Vecht & Zo) met aangesloten horeca (Dijkmoment).

Huidige functie

Het weiland is een voormalig agrarisch gebied, maar dient momenteel geen enkele functie, dit leidt tot verlies van waarde. In de rapportage "Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, maart 2017", wordt het volgende aangegeven:

"De beëindiging van agrarische activiteiten kan de aantrekkelijkheid van het buitengebied aantasten. De herinvulling van voormalige agrarische gronden en gebouwen kan hiervoor een alternatief bieden³⁴"

Dit betekent dat het wenselijk is dat het gebied een nieuwe functie krijgt toegewezen.

Milieu

De gemeente en provincie hebben als voorwaarde voor ontwikkeling binnen de Vechtcorridor gesteld dat de boskamers binnen eigen terrein aangeplant worden, als er een ondernemer komt die het gebied wil exploiteren³⁵, wat de flora, fauna en de uitstraling in het gebied ten goede zal komen. Dit zal echter alleen gebeuren als er ook sprake is van een initiatief. Daarnaast kunnen er, vanwege de ligging dichtbij Natura 2000 gebied, alleen initiatieven worden gestart die vallen binnen de stikstofnormen.

³¹ Natuurtoets Bestemmingsplan Vechtcorridor-Noord, oktober 2015

³² <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

³³ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, oktober 2013

³⁴ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p23, maart 2017](#)

³⁵ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

Versterking

Verwacht wordt dat een nieuw recreatiepark in de Vechtcorridor-Noord de samenwerking kan versterken met de bestaande horeca en leisure (Dijkmoment, beeldentuin Anningahof en Van der Valk). Hoewel ondersteunende horeca essentieel is omdat bezoekers vaak een kop koffie of fris op de speellocatie willen drinken, kunnen mensen bij de nabijgelegen horecagelegenheden gebruik maken van een uitgebreider aanbod. Daarnaast is de ondersteunende horeca alleen bedoeld voor de bezoekers die komen voor het recreatiepark, waardoor er geen sprake is van afname van bezoekers bij de bestaande voorzieningen in de omgeving.

Anderzijds wordt de Vechtcorridor ook aantrekkelijker om te bezoeken voor dagjesmensen die vooral gericht zijn op de bestaande voorzieningen, omdat het aanbod uitgebreider is.

Infrastructuur Hessenweg 19

Parkeerplaatsen

Voor de parkeerplaatsen is er met de gemeente Zwolle gekeken naar de mogelijkheden. In eerste instantie kunnen er op het eigen terrein 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, met een uitbreiding naar 70. In het eerste ruimtelijke kwaliteitsplan is er van uitgegaan dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn voor de komende 5-10 jaar. 70 parkeerplaatsen is daarmee ruim voldoende om de potentiële bezoekers kwijt te kunnen. Er zal dan ook geen parkeerdruk ontstaan buiten eigen terrein.

Huidige ontsluiting

De Hessenweg is de aangewezen ontsluitingsweg. Deze sluit richting Zwolle aan op de Kranenburgweg en de A28 en richting Dalfsen via de Hessenweg zelf. Overdag tijdens de spits is er vaak sprake van langzaamrijdend verkeer over deze weg richting Zwolle. De ervaring leert dat de meeste bezoekers in het weekend komen en na de avondspits. De capaciteit van de ontsluitingsweg is hierbij ruim voldoende. Dit wordt gestaafd door de gemeente Zwolle:

*"De locatie is bereikbaar voor een (boven) regionale leisurefunctie, door de gunstige bereikbaarheid ten opzichte van de A28"*³⁶

Toekomstige ontsluiting

De N340 wordt in de toekomst omgelegd. In de nieuwe situatie sluit de Hessenweg niet meer direct aan op de A28, maar wel indirect via de Kranenburgweg. De restcapaciteit van de Hessenweg als ontsluitingsweg zal door de omlegging enorm vergroten.

*"Het verplaatsen van de N340, de bereikbaarheid van de locatie en de kracht van de natuurwaarden (bos, vecht, vechtdal, vechtdijk) geven het gebied een bijzondere potentie. Door de goede bereikbaarheid kan worden gedacht aan een functie met (boven) regionale trekkracht."*³⁷

³⁶ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

³⁷ [Beleidskader leisure – De actualisatie 2018.pdf](#)

Conclusie

Er is een relevante behoefte die met dit project bevredigd kan worden. Daarnaast is er sprake van ruimtegebrek binnen bestaand stedelijk gebied voor een dergelijk project. De Hessenweg 19 in Zwolle voldoet aan de beoogde kenmerken en past binnen de vigerende structuurvisie van de gemeente Zwolle m.b.t. groene recreatie.

Er kan worden geconcludeerd dat het project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 2 Quicksan natuurtoets

Natuurtoets

Quickscan natuurtoets ontwikkeling recreatie- park Hessenweg 19, Zwolle

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid

Opdrachtgever

AKA Escape Rooms

Status

Definitief



Emmastraat 16
8011 AG Zwolle

T (038) 423 64 64
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan natuurtoets ontwikkeling recrea- tiepark Hessenweg 19, Zwolle

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid

Projectcode	Datum	Status
18-081	23 oktober 2020	Definitief

Auteur[s]

M. (Mandy) Oudshoorn & M. (Mariska) Salomons

Tweede lezer

A. (Anton) Alberts

Opdrachtgever

AKA Escape Rooms

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

Oudshoorn, M. & M. Salomons (2020). Quickscan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19, Zwolle. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid. Rapport 18-081. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen	1
1.3	Algemene opzet onderzoek	3
2.	Kader en methode	4
2.1	Wettelijk kader	4
2.2	Onderzoeksmethode	5
3.	Soortbescherming	7
3.1	Flora	7
3.2	Vogels	7
3.3	Vleermuizen	8
3.4	Grondgebonden zoogdieren	10
3.5	Amfibieën	12
3.6	Overige soortgroepen	12
3.7	Conclusie soortbescherming	12
4.	Voortoets Natura 2000	14
4.1	Ligging planlocatie in relatie tot Natura 2000-gebieden	14
4.2	Natuurwaarden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	14
4.3	Mogelijke effecten	15
4.4	Effecten stikstofdepositie	16
4.5	Conclusie Natura 2000	19
5.	Natuurnetwerk Nederland	20
5.1	Provinciaal beleid Overijssel	20
5.2	Ligging planlocatie ten opzichte van het NNN	20
5.3	Effectbeoordeling NNN	20
5.4	Conclusie NNN	21
6.	Geraadpleegde bronnen	22

Bijlagen

Bijlage 1 – Instandhoudingsdoelen N2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht
 Bijlage 2 – AERIUS-berekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

AKA Escape Rooms heeft de locatie Hessenweg 19 te Zwolle gekocht om hun recreatieve activiteiten uit te breiden. Het voornemen is om op het terrein gefaseerd outdoor escape rooms, paintball en/of laser-game arena, een natuurspeelplaats en mogelijk een klimpark te realiseren. Daarnaast willen zij twee recreatiegebouwen. De aanwezige boerderijwoning en bijgebouwen blijven behouden en worden (mogelijk) opgeknapt. Het geheel krijgt een groene, duurzame inrichting en uitstraling.

Omdat uitvoering van het plan effect kan hebben op beschermde natuurwaarden is een quickscan natuurtoets nodig. De quickscan omvat een toetsing aan de wettelijke bescherming van soorten en gebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland). Kap van bomen is niet aan de orde, zodat niet wordt getoetst aan de bescherming van houtopstanden.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Hessenweg 19 te Zwolle. Het is gelegen aan de noordzijde van de Vecht nabij bedrijventerrein Hessenpoort (zie figuur 1.1). Het betreft een oude boerderijwoning met opstallen en circa 2,5 hectare grond. De grond is in agrarisch gebruik, momenteel betreft het intensief gebruikt grasland. Op het perceel zijn diverse bijgebouwen en opstallen aanwezig. Rond de bebouwing is opgaand groen aanwezig en aan de oostelijke en westelijke zijden van het plangebied zijn groensingels en greppels aanwezig. Open water ontbreekt binnen het plangebied.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (rood omlijnd). Bron: Aeries Calculator.

Voorgenomen ontwikkelingen

Vanwege de groei van het bedrijf AKA Escape Rooms op de huidige locatie (Biljartfabriek Zwolle) is men voornemens uit te breiden in het plangebied. Deze locatie is gekozen vanwege de omvang van het terrein, de bereikbaarheid en als aanvulling op het bestaande aanbod van recreatieve mogelijkheden (beeldenpark Anningahof en camping Vecht & Zo). Voor het gebied Vechtcorridor Noord -waar het plangebied deel van uitmaakt- wordt door de gemeente Zwolle mogelijkheden geboden om hier kleinschalige bedrijven met groene (leisure) functies op te richten als overgang tussen bedrijventerrein Hessenpoort en het Vechtgebied (Gemeente Zwolle 2010).

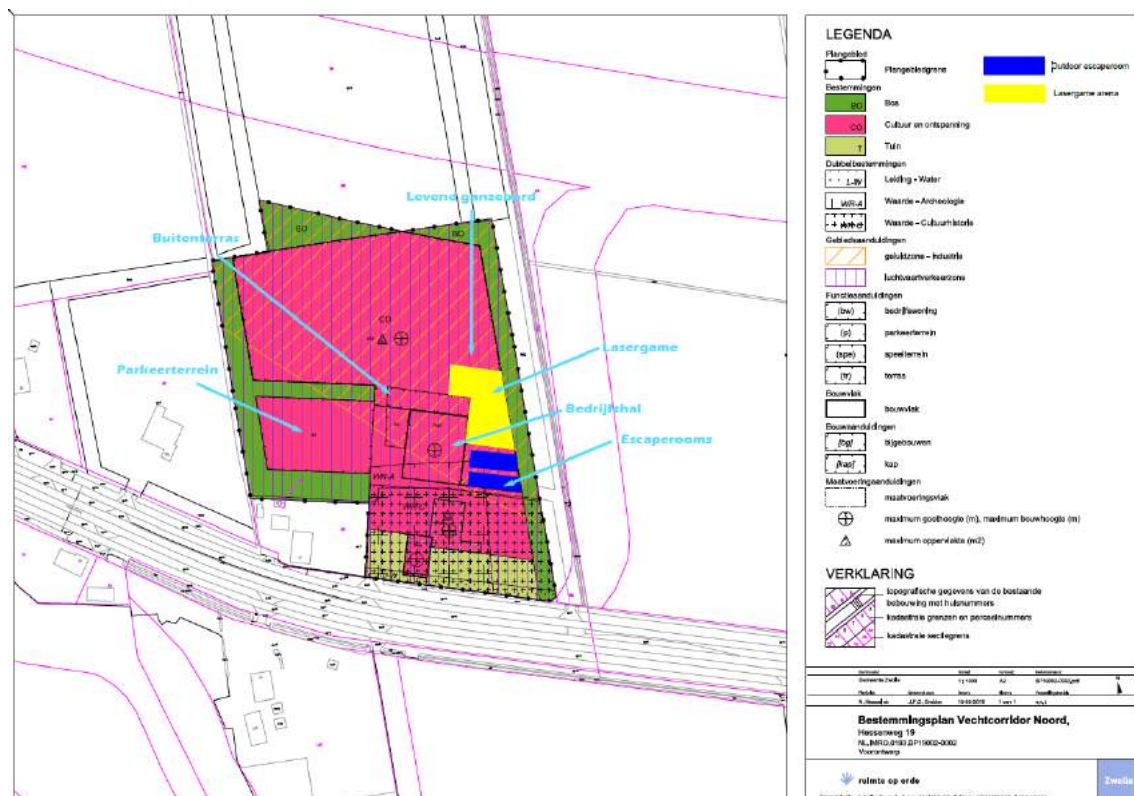
In het plangebied zal gefaseerd een recreatiepark met 'groene recreatie' worden ontwikkeld. In fase 1 (duurt circa twee jaar) wordt qua bebouwing een nieuw recreatiegebouw gebouwd, bedoeld voor ondersteunende horeca, slechtweervoorziening en indoor recreatie. De nieuwbouw zal circa 450-500m² vloeroppervlak met twee bouwlagen (totaal circa 950m²) beslaan. Het ontwerp is nog niet bekend, maar wordt landschappelijk ingepast. De bestaande boerderijwoning blijft behouden en wordt mogelijk opgeknapt/verduurzaamd en krijgt een woon/werkfunctie. De huidige schuren worden naar verwachting ook opgeknapt. Voor de nieuw- en verbouw gaat men uit van verduurzamende maatregelen zoals isolatie en verwarming middels elektriciteit, zonnepanelen en/of warmtepompen.

In de buitenruimte wordt over het hele terrein diverse beplanting aangebracht, waaronder veel bosschages, glooiingen in het landschap om zo een divers, aantrekkelijk parklandschap te creëren en scheiding te brengen tussen de verschillende attracties. Tevens valt onder deze fase de landscaping ten behoeve van de buitenactiviteiten. Er vindt geen kap van bomen plaats.

In het eerste jaar dat het bedrijf zal draaien worden circa 2.000 bezoekers verwacht. Aan het einde van fase 1 verwacht men circa 10.000 bezoekers. De bestaande parkeerplekken (circa 20) bieden naar verwachting voldoende parkeergelegenheid gedurende de eerste fase.

In de tweede fase (duurt ook circa twee jaar) zal een tweede vergelijkbare activiteitengebouw worden gerealiseerd. Qua bezoekersstroom wordt na afronding van fase 2 een verdubbeling naar circa 20.000 bezoekers per jaar verwacht. Er zullen circa 40 extra parkeerplekken (grasblokken) worden aangelegd met toegang op de oude bypass van de huidige N340 (Provincie Overijssel 2012) óf ontsluiting via de bestaande Hessenweg. In de buitenruimte zullen in de tweede fase een natuurspeelplaats, outdoor escape room(s), paintball/lasergame arena's en mogelijk een klimpark worden gerealiseerd. In figuur 1.2 is de beoogde invulling van het plangebied weergegeven.

De verwachting qua planning is dat vanaf medio 2020 gebouwd gaat worden (e.e.a. afhankelijk van de benodigde vergunningen).



Figuur 1.2 Globale invulling van het plangebied.

1.3 Algemene opzet onderzoek

Het kader waarbinnen de toets is uitgevoerd en de gebruikte methodiek zijn beschreven in Hoofdstuk 2. Op basis van de verzamelde informatie volgt een beschrijving van te verwachten effecten op beschermde soorten (Hoofdstuk 3). Naast de effectbeoordeling is waar relevant beschreven welke mitigerende (verzachtende of inpassings-) maatregelen eventueel nodig zijn om strijdigheden met de natuurwetgeving te voorkomen. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn beoordeeld in Hoofdstuk 4, effecten op Het Natuurnetwerk Nederland in Hoofdstuk 5.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In onderstaand kader 2.1 de samenvatting van de relevante wetteksten te vinden.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming)

De Wet eist van eenieder zorgplicht voor de natuur. Zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 Wet natuurbescherming schrijft voor dat niemand moedwillig natuurgebieden of in het wild levende dieren of planten of hun directe leefomgeving mag verstoren of schaden. Dit kan door het achterwege laten van een handeling of door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de schade zoveel mogelijk beperkt of ongedaan te maken. Een voorbeeld van voorzorg is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

Natura 2000 (hoofdstuk 2 Wet natuurbescherming)

Hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bestaande uit Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor de bescherming van habitattypen, habitatssoorten en vogels. Artikelen 2.1 tot en met 2.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van Natura 2000-gebieden. In artikel 2.7 verplicht de Wet om vooraf te beoordelen of plannen, projecten en activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten kunnen hebben op de voor deze gebieden geformuleerde doelen. Als uit de beoordeling blijkt dat geen effecten optreden dan kan een plan worden vastgesteld of is een vergunning voor een project of handeling niet nodig. Mocht sprake zijn van (significant) negatieve effecten en is niet voldaan aan andere vereisten uit artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming dan kan een plan niet worden vastgesteld en kan voor projecten en activiteiten geen vergunning worden verleend. Het bevoegd gezag is in de meeste gevallen de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt.

Soorten (hoofdstuk 3 Wet natuurbescherming)

De bescherming van soorten is in de Wet natuurbescherming verdeeld over drie artikelen. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wet natuurbescherming), in de praktijk onderverdeeld in:
 - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals Huismus, Gierzwaluw en Buizerd*.
 - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming.
- Andere soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming), onderverdeeld in:
 - Soorten waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt.
 - Soorten waarvoor provinciaal wel vrijstelling geldt.

Voorafgaand aan het vaststellen van een plan, moet worden beoordeeld of er uitzicht is op een ontheffing. Als aantoonbaar uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag.

* De provincie Overijssel heeft 1 september 2019 nieuwe beleidsregels vastgesteld voor passieve bescherming van de rust- en nestplaatsen van vogels volgens de Wet natuurbescherming. De nieuwe beleidsregels hebben tot gevolg dat de lijst met jaarrond beschermde vogelsoorten is aangepast. De beleidsregels zijn 11 juni 2019 gepubliceerd. Dit wijzigingsbesluit is in werking getreden met ingang van 1 september 2019.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden in Nederland. Het algemene beschermingsregime voor het NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In de provinciale verordening is het beschermingsregime nader uitgewerkt in beschermingsregels. De bescherming van het NNN is ruimtelijk vastgelegd en geborgd door middel van het bestemmingsplan.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN, waarbij wordt afgeweken van het bestaande bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afweging. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan is.

Provincie Overijssel

Het beleid voor bescherming van het NNN is voor de provincie Overijssel vastgelegd in de Omgevingsverordening (Provincie Overijssel 2017). Het beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De wezenlijke kenmerken en waarden zijn gekoppeld aan natuurdoelen. Deze natuurdoelen en de begrenzing van het NNN zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening (Provincie Overijssel 2017).

2.2 Onderzoeksmethode

De voorgenomen plannen zijn mogelijk in strijd met de wettelijke bescherming van natuurwaarden (Wet natuurbescherming, het Barro en de provinciale verordening). Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten. Hiervoor is gebruik gemaakt van verspreidingsatlassen, de NDFF¹ en diverse eerder door ons uitgevoerde ecologische onderzoeken in de nabijheid van het plangebied (o.a. Sietses 2014/2012, Van der Sluis 2010). Zie voor een volledig overzicht de geraadpleegde bronnen in hoofdstuk 5. Ook is de ligging van het plangebied ten opzichte van (beschermde waarden van) Natura 2000-gebieden en het NNN onderzocht.

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 7 maart 2018 (droog, bewolkt, 5°C, windkracht 1 Bft) is uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door een ecooloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming en mogelijke relaties tussen het onderzoeksgebied en beschermde gebieden. Specifiek is aandacht besteed aan (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels en potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing en opgaand groen binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke soorten (mogelijk) aanwezig zijn en is bepaald of het plangebied gelegen is in of nabij beschermde gebieden. Vervolgens

¹ Op de gegevens van de NDFF rusten auteursrechten.



is op basis van het voornemen, zoals dat er nu ligt, bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en gebieden. Indien sprake is van negatieve effecten is advies gegeven over te nemen vervolgstappen.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten in het plangebied bekend (o.a. NDFF 2018, Sietses 2012, Van der Sluis 2010). Ook zijn bij het veldbezoek geen beschermde planten of geschikte groeiplaatsen aangetroffen. Een groot deel van het plangebied betreft voormalig agrarisch gebruikt grasland. In de tuin zijn coniferen, solitaire struinen en plantgoed aanwezig. De groensingels rond het erf bestaan uit Italiaanse populier, Gewone esdoorn, Zomereik, Witte paardenkastanje. De relatief jonge groensingel aan de oostzijde van het plangebied bestaat uit Zomereik, Hazelaar, Sporkehout en Hulst. De ondergroei in de groensingels bestaat vooral uit ruderaal soorten zoals Stinkende gouwe die wijzen op een verstoorde en voedselrijke bodem. Op basis van de terreinomstandigheden en bekende verspreidingsgegevens is de aanwezigheid van beschermde planten uitgesloten.

3.2 Vogels

Bij broedvogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillend beschermingsregime (kader 3.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocaties inclusief de functionele omgeving jaarrond beschermd zijn.

Huismus

Tijdens het veldbezoek waren in het plangebied circa 15 huismussen op het dak van de woonboerderij en in de omringende (coniferen)hagen aanwezig. Op basis van eerder onderzoek (Van der Sluis 2010) nestelden huismussen op het erf van de burenen aan de westzijde van het plangebied (Hessenweg 17). Binnen het plangebied is de woonboerderij vanwege het rieten dak niet geschikt als broedlocatie voor Huismus. De stenen schuurtjes naast de boerderij (met golfplaten dak) bieden wel potentieel geschikte broedplekken. Het erf en het opgaand groen rond de bebouwing biedt geschikte leefomgeving in de vorm van rust- en foerageergebied en beschutting.

Onduidelijk is of en hoe bestaande de potentieel geschikte bebouwing voor Huismus opgeknapt/verbouwd gaat worden. Door eventuele werkzaamheden hieraan kan verstoring optreden en/of verblijfplaatsen verloren gaan. Om negatieve effecten tegen te gaan dienen diverse maatregelen genomen worden. Het Kennisdocument Huismus (Bij12 2017) biedt hiervoor geschikte handvatten. Gedacht kan worden aan maatregelen zoals;

- het tijdig geschikte vervangende nestplaatsen aanbieden;
- het verbeteren van het habitat in bestaand leefgebied (mogelijkheden voor dekking, slaap-, drinkmogelijkheden en zandige plekken voor stofbaden);
- de bebouwing aanpassen of eventueel slopen in de periode oktober tot en met februari (buiten het broedseizoen) of als uit een broedvogelininspectie door een ter zake deskundige blijkt dat broedende vogels ontbreken.

De aanwezigheid van Huismus binnen het plangebied kan bij mogelijke negatieve effecten voldoende gemitigeerd worden en ook kan voldaan worden aan het wettelijk belang (volksgezondheid), waardoor uitzicht op een eventuele ontheffing is. De beoogde ontwikkelingen staan de haalbaarheid van het bestemmingsplan voor ontwikkeling van een recreatiepark niet in de weg.

Overige soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen

Het merendeel van de aanwezige bebouwing biedt met name door afwezigheid van invliegopeningen geen mogelijkheden voor soorten met jaarrond beschermde nesten. Ook zijn geen sporen (uitwerpselen, prooi-resten) aangetroffen die duiden op (permanente) bewoning.

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn (oudere) nesten van Buizerd, Boomvalk, Kerkuil en Ransuil bekend (NDFF 2018, Van der Sluis 2010). De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben gezien de ruime afstand en aard en omvang van de activiteiten geen negatieve effecten op de functionaliteit van de nestplaatsen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing en intensief grasland en is daarmee van beperkte waarde als foerageergebied voor deze soorten. In de omgeving van het plangebied is daarnaast voldoende geschikt(er) foerageergebied beschikbaar, waardoor de functionaliteit van de leefomgeving niet in het geding komt.

Overige soorten waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn, zijn niet bekend en worden ook niet verwacht.

Overige broedvogels

Door de aanwezigheid van bebouwing, bomen, struweel en bosschages is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Koolmees, Pimpelmees, Roodborst, Winterkoning, Zanglijster, Merel, Ekster en Houtduif.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. Voor de te verwachten soorten in deze situatie kan half februari tot en met juli globaal worden aangehouden als broedseizoen. Echter wordt in het kader van de Wet natuurbescherming voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

3.3 Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Het leefgebied van de in artikel 3.5 (Habitatrichtlijn bijlage IV) beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 3.2). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 3.2 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes

Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebieden

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Het opgaand groen binnen het plangebied biedt door afwezigheid van geschikte holten en spleten geen geschikte mogelijkheden voor boombewonende vleermuizen. Een enkele solitaire boom (Es) aan de oostzijde van het plangebied is wel potentieel geschikt door de aanwezigheid van holten. Het opgaand groen blijft behouden. Het plan heeft zodoende geen negatief effect op deze potentiële verblijfplaats.

Het merendeel van de bebouwing (woonboerderij, houthok, metalen bijgebouw) is vanwege straksluitende boeiboorden en afwezigheid van dakpannen, spouwmuren en luiken ongeschikt voor gebouwbewonende vleermuizen. Aanwezigheid van vleermuizen in de twee stenen schuurtjes naast de woning (met golfplaten dak) is niet met zekerheid uit te sluiten. Geschikte verblijfplaatsen zijn aanwezig in de vorm van kieren en scheuren in de wanden en onder het dakbeschot. Onduidelijk is of deze bijgebouwen verbouwd gaan worden. Werkzaamheden (of sloop) kunnen leiden tot het verloren gaan van potentiële verblijfplaatsen.

Indien werkzaamheden (of sloop) worden uitgevoerd aan deze bijgebouwtjes waardoor het ongeschikt wordt voor vleermuizen, dient tijdig aanvullend vleermuisonderzoek naar verblijfplaatsen te worden uitgevoerd conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad 2017). Dit betekent minimaal vier bezoeken in de periode half mei t/m september. Mochten in de bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn (indien aangetoond door aanvullend onderzoek), dan is het aanvragen van een ontheffing (looptijd minimaal 20 weken) en het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Gedacht kan worden aan maatregelen zoals;

- Bij de werkzaamheden aan/sloop van de potentieel geschikte bijgebouwen voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteit van vleermuizen om verstoring in de meest kwetsbare perioden (kraam-, paar- en of overwinteringsperiode) te voorkomen. De precieze planning is afhankelijk van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek en de functie die het plangebied heeft voor vleermuizen. Normaliter is de meest geschikte periode voor het uitvoeren van werkzaamheden 1 oktober - 15 november en 1 april - 15 mei (weersafhankelijk);

- Voorafgaand aan de werkzaamheden de bebouwing ongeschikt maken voor vleermuizen door tochtgaten te maken. Hiervoor zijn verschillende manieren, zoals het maken van gaten in muren, verwijderen van kozijnen en het verwijderen van (delen van) golfplaten en boeiboorden. Met een controle kan vervolgens gecheckt worden of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn;
- Ter vervanging van de te verwijderen verblijfplaatsen dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.

Door het nemen van een dergelijk pakket aan mitigerende maatregelen en omdat voldaan kan worden aan een wettelijk belang is uitzicht op een eventuele ontheffing en staan de beoogde ontwikkelingen de haalbaarheid van het bestemmingsplan voor ontwikkeling van een recreatiepark niet in de weg.

Potentiële vliegroutes en foerageergebieden

Het plangebied is door de afwisseling tussen grasland en opgaand groen en luwe zones geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geschikte foerageermogelijkheden aanwezig. In eerder onderzoek zijn in de ruime omgeving van het plangebied de soorten Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis foeragerend waargenomen (Sietses 2012). Tijdens en na uitvoering van de plannen blijven foerageermogelijkheden beschikbaar. Het opgaand groen blijft behouden in de plannen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare lijnvormige elementen aanwezig. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied zijn niet aan de orde.

Wel wordt geadviseerd zorgvuldig met buitenverlichting om te gaan. Onduidelijk is of er ook na zonsondergang activiteiten op het buitenterrein plaats gaan vinden. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van lichtbronnen die naar beneden gericht zijn en/of amberkleurig verlichting gebruiken, kan lichtuitstraling richting de omgeving worden beperkt.

3.4 Grondgebonden zoogdieren

Das

In het plangebied zijn op een aantal plekken, zowel in de tuin als op het achterliggende grasland diverse foerageer- en loopsporen van Das aangetroffen (zie figuur 3.1). In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van Das aanwezig. Binnen het opslagdepot van het Waterschap Groot Salland (180m ten zuidoosten van het plangebied) is een bewoonde burcht van Das aanwezig. In 2011 zijn daar twee exemplaren vastgesteld (Bunskoek en Veeman 2012). Tijdens het recente veldbezoek is aan de hand van de aanwezigheid van verse sporen vastgesteld dat deze nog steeds bewoond is (onduidelijk hoeveel exemplaren). Het primaire foerageergebied voor deze dieren bevindt zich nabij de burcht in de zone tussen de Vecht en de huidige N340 (Bunskoek & Veeman 2012). Via de faunapassage (buis) onder en de droge greppels langs de N340 bereikt Das ook de graslanden ten noorden van de N340 (zowel aan de oost- als westzijde van de spoorlijn Zwolle-Meppel). Als gevolg van de verlegging van de N340 en de afwaardering van de Hessenweg, kunnen exemplaren de graslandpercelen ten noorden van de huidige N340 eenvoudiger bereiken en dit gebied in grotere mate gebruiken om voedsel te vinden.

De ontwikkelingen (zowel aanleg als gebruik) binnen het plangebied hebben gezien de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten geen effect op de verder gelegen dassenburcht. Daarnaast blijven de groensingels behouden, zodat Das deze - mits er geen hekken langs de randen van het plangebied worden geplaatst - kan blijven gebruiken om zich onopvallend langs te verplaatsen. Door invulling van het plangebied gaat wel een deel van het foerageergebied verloren. Het oppervlak dat verdwijnt is echter beperkt. Daarbij is Das vooral een nachtactief dier, zodat het plangebied - waar vooral overdag activiteiten plaatsvinden - gebruikt kan blijven worden om te foerageren. Daarbij is in de (directe) omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar. De mate van afname van foerageergebied is dusdanig dat hierdoor geen significant negatieve effecten ontstaan. Vervolgstappen voor Das zijn niet aan de orde.



Figuur 3.1 Sporen van aanwezigheid Das in en rond het plangebied. Links: wissel Das in zuidoostelijke hoek van het plangebied. Rechts: vraatsporen in groensingel.

Kleine marterachtigen en egel

Zowel kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn) als de egel hebben de voorkeur voor structuurrijk kleinschalig (cultuur)landschap met voldoende dekking. Lijnvormige landschapselementen zijn belangrijk als verbinding binnen het leefgebied, maar ook tussen de verschillende leefgebieden. De verbindingen moeten voldoende dekking bieden door dichte vegetatie (Bouwens 2017).

Kleine marters maken gebruik van een aantal rustplaatsen die ook kunnen dienen als voortplantingsplaats. Hiervoor gebruiken de marters vaak oude hopen van andere dieren. In de winter zijn de kleine marters afhankelijk van goed geïsoleerde rustplaatsen.

De egel voelt zich in allerlei biotopen thuis, als er maar voldoende voedsel en schuilgelegenheid is. Overdag houdt de egel zich meestal schuil onder struiken en bosschages, in composthopen of houtwallen.

Het opgaand groen blijft behouden en het voormalig agrarisch grasland is ongeschikt voor marters en egels, vanwege het ontbreken van beschutting. Het houthok kan gebruikt worden als verblijfplaats door de egel en/of marterachtigen, echter deze blijft gehandhaafd. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Overige soorten

Vaste verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdieren, zonder provinciale vrijstelling (bijvoorbeeld Waterspitsmuis, Boomarter Steenarter, Eekhoorn) worden op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2018, Sietses 2014/2012, Van der Sluis 2010) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Wel zijn vaste verblijfplaatsen van diverse grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere Rosse woelmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis. Bij uitvoering van de plannen kunnen exemplaren en vaste verblijfplaatsen van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is.

3.5 Amfibieën

Oppervlaktewateren ontbreken binnen het plangebied, zodat voortplanting van amfibieën is uitgesloten. De ruigere delen binnen het plangebied (groensingels) en rommelige hoekjes in/rond de bebouwing kunnen als overwinteringsgebied fungeren. Uit de omgeving van het plangebied zijn amfibieën als Gewone pad, Bruine kikker en Meerkikker bekend (NDFF 2018, Van der Sluis 2010, Sietses & Veeman 2008). Bij de geplande werkzaamheden kunnen enkele exemplaren geschaad worden. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming. Andere beschermde soorten worden gezien de terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soortgroep zijn niet aan de orde.

3.6 Overige soortgroepen

Op basis van het veldonderzoek, de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (o.a. NDFF 2018, Sietses 2012, Van der Sluis 2010) wordt in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van overige beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde voor overige soortgroepen (reptielen, vissen en ongewervelden).

3.7 Conclusie soortbescherming

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat met een aantal beschermde soorten (mogelijk) in het plangebied rekening gehouden dient te worden bij uitvoering van de plannen.

Er zijn mogelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van Huismus en vleermuizen aanwezig in het plangebied. Op dit moment is onduidelijk of en hoe potentieel geschikte bebouwing (de stenen bijgebouwtjes

met golfplaten dak) gesloopt danwel verbouwd gaat worden. Door eventuele werkzaamheden aan deze bebouwing kan verstoring optreden en/of verblijfplaatsen verloren gaan. Bij werkzaamheden aan deze bebouwing dient nader onderzoek uit te wijzen of verblijfplaatsen aanwezig zijn. Om negatieve effecten tegen te gaan dienen diverse mitigerende maatregelen, zoals het creëren van vervangende verblijfplaatsen genomen te worden. Met deze werkwijze is sprake van uitzicht op een eventuele ontheffing voor de toekomstige uitvoering van de plannen en staan de ontwikkelingen daardoor de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Daarnaast wordt geadviseerd zorgvuldig om te gaan met verlichting in de buitenruimte vanwege de foerageerfunctie voor vleermuizen.

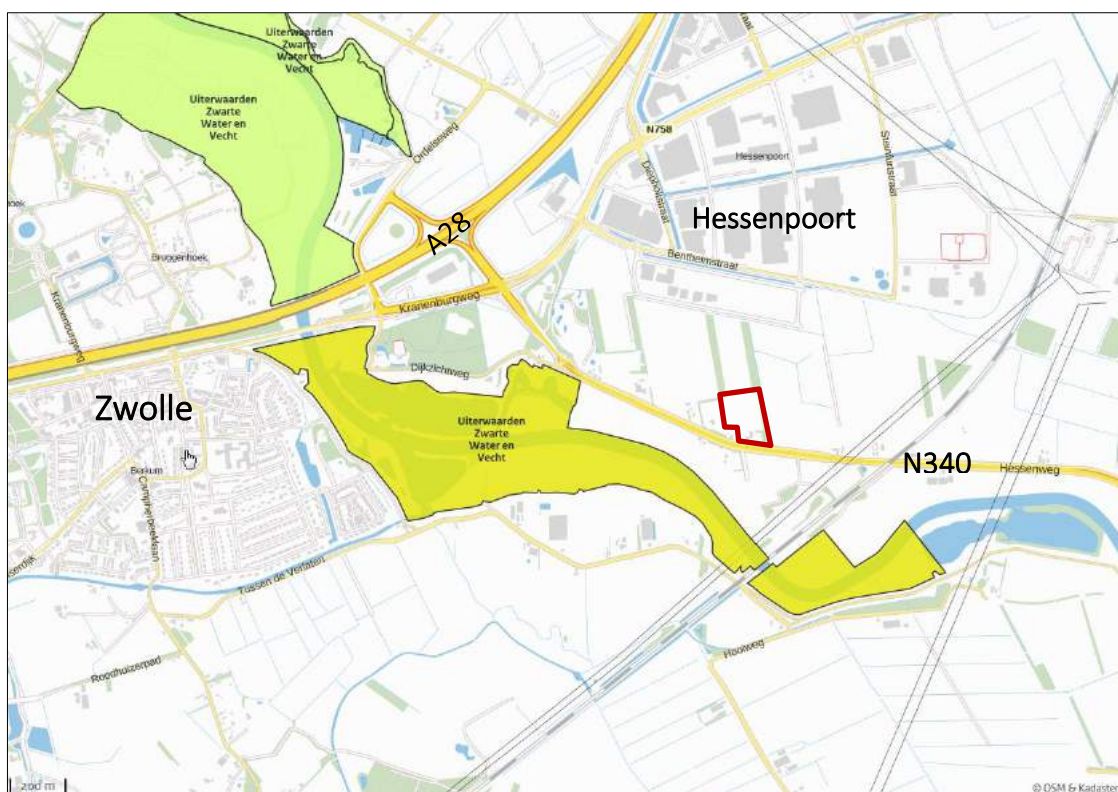
Binnen het plangebied kunnen diverse broedvogels verwacht worden. Voor werkzaamheden die broedende vogels verstoren wordt over het algemeen geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen of voldoende afstand houden tot broedlocaties een goed alternatief biedt. Met deze werkwijze zijn vervolgstappen ten aanzien van broedvogels niet noodzakelijk.

Het onderdeel soortbescherming in de Wet natuurbescherming vormt, met inachtneming van bovengenoemde werkwijze, géén belemmering voor het vaststellen en uitvoering van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een recreatiepark.

4. Voortoets Natura 2000

4.1 Ligging planlocatie in relatie tot Natura 2000-gebieden

De planlocatie ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht ligt op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het plangebied (zie figuur 4.1). Het meest nabijgelegen deel is aangewezen als Habitatrichtlijngebied en aangewezen voor habitattypen en habitatsoorten. Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied (van belang voor broed- en niet-broedvogels) binnen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht ligt op 1,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 7 kilometer afstand. Gezien deze ruime afstand en het ontbreken van ecologische relaties met de planlocatie blijven deze andere Natura 2000-gebieden buiten beschouwing.



Figuur 4.1 Ligging planlocatie (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (geel: Habitatrichtlijn, groen: zowel Vogel- als Habitatrichtlijn). Bron: AERIUS Calculator.

4.2 Natuurwaarden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Algemene beschrijving

De Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht betreffen het geheel aan uiterwaarden ten noorden van Zwolle waar de Overijsselse Vecht samenstroomt met het Zwarte Water. De Vecht is een regenrivier die in Duitsland ontspringt. Het gedeelte van de Vecht, dat in dit gebied is opgenomen, kronkelt sterk door het landschap. Een deel van de uiterwaarden wordt soms tot laat in het voorjaar onregelmatig overstroomd. Op

de met steenslag beschermde oevers van de zomerdijk groeit vaak riet, ruigte of wilgenstruweel. De uiterwaarden bestaan uit buitendijkse graslanden, waarin strangen, kolken, rivierduinen en hakhoutbosjes voorkomen. Langs het Zwarte Water komen nattere graslanden voor. Dit gebied herbergt veel kievitsbloemgraslanden. Daarnaast komt in het gebied een aantal hardhoutooibosjes voor. Ook komen relicten van blauwgraslanden voor. Op hoger liggende zandige ruggen en langs en op de dijken komen lokaal goed ontwikkelde glanshaverhooilanden voor (Min. van LNV).

Instandhoudingsdoelen

Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht is aangewezen als speciale beschermingszone voor zeven habitattypen, twee habitatrichtlijnsoorten, vijf broedvogels en zeven niet-broedvogelsoorten (zie tabel 4.1). Voor deze typen en soorten gelden instandhoudingsdoelen in vorm van oppervlak, kwaliteit en populatieomvang (zie bijlage 1).

Tabel 4.1 Beschermde waarden binnen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (Min. EZ 2013).

Habitattypen	Broedvogels
Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	Roerdomp
Stroomdalgraslanden	Porseleinhoen
Blauwgraslanden	Kwartelkoning
Ruigten en zomen (moerasspirea)	Zwarte Stern
Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	Grote karekiet
Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	
Droge hardhoutoibossen	Niet-broedvogels
	Kleine Zwaan
Habitatsoorten	Kolgans
Bittervoorn	Smient
Kleine modderkruiper	Pijlstaart
	Slobeend
	Meerkoet
	Grutto

4.3 Mogelijke effecten

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied, zodat directe negatieve effecten waaronder oppervlakteverlies van habitattypen en leefgebieden op voorhand zijn uitgesloten. Op basis van de effectenindicator (synbiosys.alterra.nl, Broekmeyer 2005, 2010, Min. van EZ 2015), de ligging, het toekomstige gebruik van het plangebied en expert judgement worden indirecte negatieve effecten zoals verstoring (licht, geluid, trillingen en menselijke aanwezigheid) op habitatsoorten ook uitgesloten. De aangewezen habitatsoorten zijn namelijk watergebonden vissoorten. Er vinden in het kader van dit plan geen fysieke ingrepen en recreatie in of nabij de Vecht plaats, zodat effecten op de instandhoudingsdoelen van vissoorten zijn uitgesloten.

Voor wat betreft de vogelsoorten zijn negatieve effecten - gezien de ruime afstand tot Vogelrichtlijngebied (circa 1,5 kilometer) en het tussenliggend afschermende gebied en de provinciale weg N340 - ook uitgesloten.

Wel kan een toename van stikstofdepositie als gevolg van extra verwarmde bebouwing en verandering in verkeersbewegingen van het recreatiepark negatieve effecten op beschermde waarden in Natura 2000-gebied(en) hebben. Uitsluitend het aspect stikstofdepositie wordt daarom hieronder nader beschouwd.

4.4 Effecten stikstofdepositie

De regels waaraan stikstofberekeningen moesten voldoen waren voorheen vastgelegd in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en verankerd in de Wet natuurbescherming. De Raad van State zette in 2019 een streep door het PAS, waarmee (het overgrote deel van) het tot dan toe gebruikte toetsingskader is komen te vervallen. Het Rijk en de provincies werken op dit moment aan een oplossing voor deze impasse, onder andere door het aanpassen van de Wet natuurbescherming (Spoedwet Aanpak Stikstof), het stikstofregistratiesysteem (SSRS) en de (provinciale) beleidskaders voor het salderen van stikstofemissies. Het rekenmodel AERIUS-Calculator (2020) wordt gebruikt om te bepalen of al dan niet sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Indien de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar zijn vervolgstappen niet aan de orde.

Indien wel sprake is van een depositie $>0,00$ mol/ha/jaar zijn een aantal instrumenten beschikbaar te bepalen of de toename van stikstofdepositie leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied, waaronder:

- Voortoets: hier wordt bepaald of je effecten op voorhand kunt uitsluiten, bijvoorbeeld door te kijken hoe gevoelig de aanwezige habitattypen en leefgebieden zijn voor stikstofdepositie.
- Passende beoordeling: indien effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten kunnen de effecten nader worden onderzocht in een passende beoordeling.

Uitgangspunten berekening

Er is een gezamenlijke AERIUS-berekening gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase (worst-case), omdat de aanlegfase zeer beperkt in tijd is en het bedrijf mogelijk (deels) geopend is tijdens de aanlegfase. De AERIUS-berekening is - gezien de verwachte uitvoeringstermijn - voor het rekenjaar 2020 uitgevoerd.

De uitgevoerde berekening betreft een worst case benadering, aangezien het voornemen is om de bebouwing te verduurzamen door middel van isolatie en verwarmen zonder gebruik te maken van verbrandingsmotoren middels inzet van elektrische verwarming, warmtepomp en dergelijke. Daarnaast is in onderstaande uitgangspunten gebaseerd op overschattingen van de verwachte realiteit:

Huidige bebouwing

- In de bestaande situatie is een vrijstaande woonboerderij aanwezig. De oudere woning wordt verduurzaamd (geïsoleerd/nieuwe cv-ketel), waardoor het energieverbruik wordt verminderd. Ook is de oude

CV-ketel vervangen door een nieuwe. Voor het woonhuis is daarom, conform de kengetallen voor ruimtelijke plannen (RIVM 2018), de emissie voor een vrijstaande nieuwbouwwoning genomen: 3,03 kg NOx/jaar.

- De schuur (200 m²) wordt verwarmd met gaskachels. Deze verwarming wordt stopgezet en is buiten de berekening gelaten.

Toekomstige bebouwing

- Het gebruik van de woonboerderij (216 m²) is gelijk aan de huidige situatie. Per saldo verandert de uitstoot niet. De uitstoot vanuit de woonboerderij is daarom gelijkgesteld aan de uitstoot van de huidige situatie: 3,03 kg NOx/jaar.
- Daarnaast gaat één van de bestaande schuren (40 m²) verwarmd worden middels een CV-ketel. De uitstoot van deze schuur is bepaald aan de hand van energiekentallen uit Sipma & Rietkerk (2016). De emissie van de schuur (0,5 kg NOx/jaar) is als vlakbron met een maximale uitstoothoogte van 8 meter en conform de instructie voor AERIUS-invoer (Bij12, 2020) met een spreiding van 4 meter ter plaatse van de beoogde bebouwing ingetekend.
- Voor de recreatiefunctie wil de initiatiefnemer gefaseerd twee recreatiegebouwen/loodsen realiseren (twee gebouwen van ieder 950 m² in twee bouwlagen). De loodsen worden gasvrij aangelegd en veroorzaken daarom geen stikstofuitstoot.

Verkeer

- De eigenaar van het initiatief woont en werkt vanuit de woonboerderij. Het totaal aantal verkeersbewegingen voor de woon-werkfunctie bedraagt 11 motorvoertuigen/etmaal.
- Voor het recreatiepark wordt na afronding van de 2^e fase uitgegaan van maximaal 20.000 bezoekers (AKA Escape Rooms 2018). Een parkeerplaats voor 40 auto's wordt aangelegd. Daarnaast wordt transport per fiets gestimuleerd door de aanleg van een fietsenstalling voor 120 fietsen. De gemiddelde groepsgrootte dat gebruik gaat maken van de escaperoomfaciliteiten is circa 4 personen. Van de bezoekers komt ongeveer 75% met de auto, met 3 à 4 inzittenden per auto. Afgerond resulteert dit in 15 auto's per etmaal. Na afronding van de 2^e fase wordt met de nader in te vullen activiteiten ingezet op een langere verblijfsduur van de bezoekers in plaats van het aantrekken van meer bezoekers.
- De locatie krijgt geen horecafunctie, er wordt alleen koffie/thee/fris aangeboden. Het transport van deze goederen wordt 1 keer per maand aangeleverd met een bestelauto (licht verkeer).
- Voor de bouw van de loodsen is uitgegaan van dat in totaal 12 vrachtwagens nodig zijn voor de aanvoer van materiaal. De bouw van de loodsen wordt met elektrisch materieel gedaan.
- De (toename van) het verkeer op de Hessenweg ten opzichte van het bestaande verkeer (2017: 14.000 mvt/etmaal (bron NSL) is verwaarloosbaar.
- Het verkeer is op de Hessenweg nog 250 meter richting Zwolle gemodelleerd. Vanaf dit punt gaat het verkeer voor wat betreft rij- en stopgedrag als snelheid op in het heersende verkeersbeeld, rekening houdend met de maximumsnelheid op deze weg (80 km/uur).

Resultaat en conclusie AERIUS-berekening

De AERIUS-berekening voor voorliggend plan (kenmerk: Rd7sFDKofCVV, d.d. 23 oktober 2020) laat zien dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (figuur 4.2 en tabel 4.2. Daarom wordt nagegaan of op de locaties met een toename

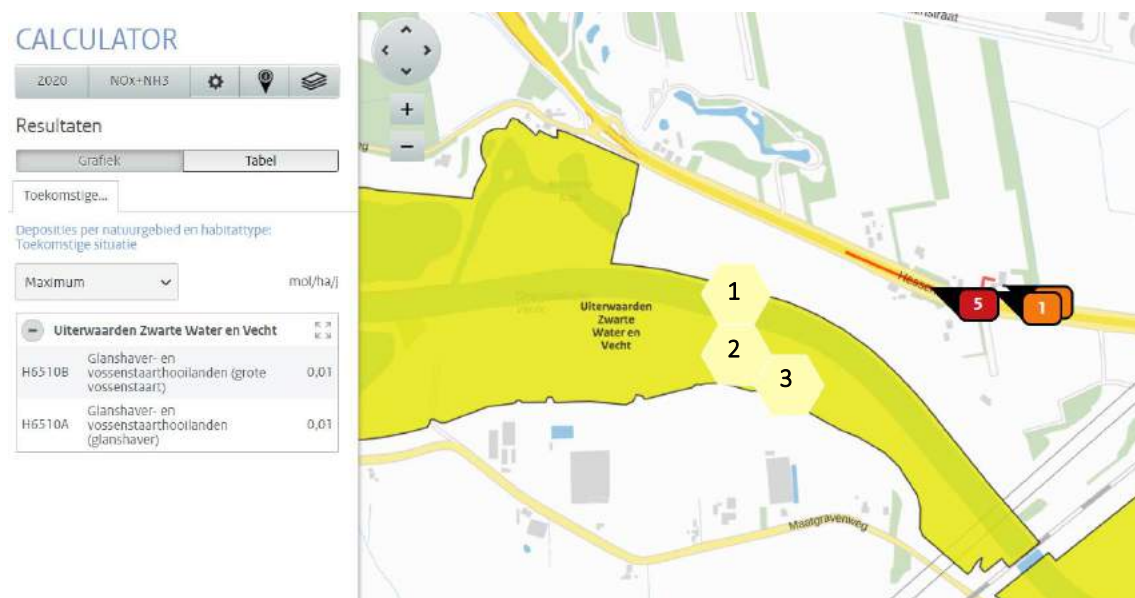
(>0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie sprake is van een overschrijding van de KDW (kritische depositiewaarde²) van de daar aanwezige habitattypen/leefgebieden door het project plus de ADW (achtergronddepositie³).

De volledige berekening is in bijlage 2 toegevoegd.

Tabel 4.2 maakt per hexagoon waar een toename is berekend inzichtelijk:

- Welk habitatype ter plaatse aanwezig is, te weten:
 - H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)
 - H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart);
- Wat de kritische depositiewaarde (KDW) van het betreffende habitatype is.
- Wat de achtergronddepositie (ADW) ter plaatse is.
- Hoeveel depositie in het betreffende hexagoon is berekend (projecteffect).

Uit tabel 4.2 blijkt dat de depositie van het project en de achtergronddepositie samen in geen van de hexagonalen leidt tot een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van habitattypen Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver) en Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart) zijn uitgesloten.



Figuur 4.1. Rekenresultaat van AERIUS-berekening met kenmerk Rd7sFDKofCVV, d.d. 23 oktober 2020.

² De grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat of leefgebied significant wordt aangetast door de verzuurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

³ De huidige atmosferische stikstofdepositie in de lucht die op een bepaald habitatype of leefgebied neerslaat.

Tabel 4.2 Rekenresultaat (mol/ha/jaar) van AERIUS-berekening met kenRd7sFDKofCVV, d.d. 23 oktober 2020. KDW: Kritische depositiewaarde (mol/ha/jaar), ADW: Achtergronddepositie (mol/ha/jaar). H6510A: Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver). H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)

Habitatype	Nr	x-coördi-naat	y-coördi-naat	KDW	ADW	Projecteffect
H6510A	1	207593	504407	1.429	1.344	0,01
H6510A	2	207593	504299	1.429	1.186	0,01
H6510B	2	207593	504299	1.571	1.186	0,01
H6510B	3	207686	504246	1.571	1.187	0,01

4.5 Conclusie Natura 2000

Het plangebied ligt op 200 meter afstand van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (7 km). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het plan leidt tot een toename van 0,01 mol/ha/jaar op twee habitattypen in Natura 2000-gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze habitattypen zijn uitgesloten, omdat stikstof op dit moment geen knelpunt is. De huidige stikstofbelasting, inclusief het project, is lager dan de kritische depositiewaarde van de betreffende habitattypen.

Overige effecten op Natura 2000 zijn uitgesloten. In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden) is het voorliggende plan voor het ontwikkelen van een recreatiepark uitvoerbaar. Bij uitvoering van het plan is geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

5. Natuurnetwerk Nederland

5.1 Provinciaal beleid Overijssel

Uit de interactieve kaarten van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 300 meter afstand van het plangebied. De provinciale regels van Overijssel over het NNN gelden alleen voor gronden binnen het NNN. De nee, tenzij afweging is daarom niet aan de orde.

Als gevolg van jurisprudentie (201509359/1/R1) is het wel nodig -in het kader van goede ruimtelijke ordening- te waarborgen dat een plan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aantast. Goede ruimtelijke ordening houdt in dat naastgelegen functies elkaar niet mogen hinderen. De onderstaande effectbeoordeling moet dus worden gelezen in het licht van goede ruimtelijke ordening.

5.2 Ligging planlocatie ten opzichte van het NNN

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN (zie figuur 5.1). Het meest nabij gelegen NNN-gebied ligt aan de zuidzijde van de Vecht op 260 meter afstand.



Figuur 5.1 Ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van begrenzing Natuurnetwerk Nederland (Atlas van Overijssel).

5.3 Effectbeoordeling NNN

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN en de provincie Overijssel kent ook geen externe werking ten aanzien van het NNN (Provincie Overijssel 2017a). Een nadere effectbeoordeling (een 'Nee tenzij, toets') is zodoende niet aan de orde. Ook in het licht van een goede ruimtelijke ordening is er - gezien de afstand en de aard en omvang van de plannen - geen sprake van negatief effect (externe werking)

op de wezenlijke kenmerken en de waarden van het nabijgelegen NNN-gebied. Dat wil zeggen dat rust, donkerte, openheid landschap, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, waterhuishouding, oppervlakte, robuustheid, aaneengeslotenheid en de samenhang van het NNN, niet worden aangetast door de geplande ontwikkeling. Vervolgstappen ten aanzien van NNN-gebieden zijn niet aan de orde.

5.4 Conclusie NNN

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN en de zone ONW. In het licht van een goede ruimtelijke ordening is er - gezien de afstand en de aard en omvang van de plannen - geen sprake van negatief effect op het functioneren van het nabijgelegen NNN-gebied. Vervolgstappen ten aanzien van NNN-gebieden zijn niet aan de orde.

6. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

AKA Escape Rooms (2018). Onderzoek haalbaarheid AKA Recreatiepark Hessenweg 19.

Broekmeyer, M. (2005). Effectenindicator N2000-gebieden. Achtergronden en verantwoording ecologisch randvoorwaarden en storende factoren.

Broekmeyer, M.E.A. (2010). Update effectenindicator. Alterra, Alterra-rapport 1976.

Bij12 (2017). Kennisdocument Huismus, *Passer domesticus*. Versie 1.0, juli 2017.

Bunskoek M. & I. Veeman (2012). Onderzoek Das Hessenpoort, Zwolle; Soortgerichte inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet. Rapport 11-058. EcoGroen Advies, Zwolle.

Bunskoek, M. (2011). Onderzoek kwalificerende broedvogels aanpassing N340 – Onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet. Rapport 10-397. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

Gelder, A. (2017). Natuurtoets pontje camping Vecht & Zo. Beoordeling van effecten op wettelijke beschermde natuurwaarden. Rapport 16-203. Ecogroen bv Zwolle.

Gemeente Zwolle (2010). Plan van aanpak ontwikkelingsplan Vechtcorridor Noord, 22 juni 2010.

Heinen, M.A., M. van der Sluis & M. Wallink (2007). Amfibieën- en vissonderzoek Hessenpoort fase II. Inventarisatie en beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet. Rapport 07-213. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

Ministerie EZ (2015). Effectenindicator Natura 2000-gebieden. Aanvulling bij het Alterra-rapport 1375 uit 2005.

Ministerie van EZ (2013). Aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Programmadirectie Natura 2000 | PDN/2013-036 | 036 Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

Provincie Overijssel (2017a). Omgevingsverordening Overijssel 2017, vastgesteld: 12-04-2017.

Provincie Overijssel (2017b). Omgevingsvisie Overijssel 2017, 12-04-2017

Provincie Overijssel (2012). Provinciaal Inpassingsplan N340/N48 Zwolle-Ommen. Juli 2012.

Provincie Overijssel (2002). Atlas van de flora van Overijssel. Een overzicht van de verspreiding van wilde plantensoorten in de provincie Overijssel betreffende de periode 1975-1998. Provincie Overijssel, Zwolle

RIVM (2018). Kengetallen ruimtelijke plannen.

Sietses, D. & F. Samsen (2014). Natuurontwikkeling Kromme Kolk en ontstening vechoevers. Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet. Rapport 13-386. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

Sietses, D. (2012). Natuurtoets Vechtcorridor-Noord. Beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998. Rapport 12-155 EcoGroen Advies BV, Zwolle.

Sietses, D.J. & I. Veeman (2008). Onderzoek Poelkikker Hessenpoort II Zwolle. Notitie 31 juli 2008. Rapport 08-236. EcoGroen Advies, Zwolle.

Sluis, M. van der (2010). Flora- en fauna-inventarisatie N340 Zwolle-Ommen 2009 en 2010. Inventarisatie van natuurwaarden ihkv de Flora- en faunawet. Rapport 09-110A. EcoGroen Advies, Zwolle.

Steunpunt Natura 2000 (2010). Leidraad bepaling significantie. Nadere uitleg van het begrip 'significante gevolgen' uit de Natuurbeschermingswet. RG 07-07-09. Versie 27 mei 2010.

Bij12 (2020). Instructies gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020, versie 1.0, oktober 2020.

Internet

AERIUS Calculator (<https://calculator.aerius.nl/calculator/?locale=nl#>)

Atlas van Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1)

BIJ12: grenswaarden Natura 2000-gebieden (https://www.bij12.nl/onderwerpen/programma-aanpak-stikstof/vergunningen-en-meldingen/overzicht_grenswaarde-_verlagingen/)

Effectenindicator (<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.>)

NDFF: Nationale Databank Flora en Fauna (<https://ndff-ecogrid.nl/>). Geraadpleegd op 9 maart 2018.

PAS: Programmatische Aanpak Stikstof (pas.natura2000.nl).

Ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>)



Bijlagen

Bijlage 1 – Instandhoudingsdoelen N2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

UITERWAARDEN ZWARTE WATER EN VECHT		SVI Lan- delijk	Oppervlak	Doelstelling	
Habitattypen				Kwaliteit	Populatie
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	-	>	>	
H6120	*Stroomdalgraslanden	--	=	=	
H6410	Blauwgraslanden	--	=	=	
H6430A	Ruigten en zomen (moerasspirea)	+	=	=	
H6510A	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	=	=	=	
H6510B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	--	>	=	
H91F0	Droge hardhoutoibossen	--	>	>	
Habitatsoorten					
H1134	Bittervoorn	-	=	=	=
H1149	Kleine modderkruiper	+	=	=	=
Broedvogels					
A021	Roerdomp	--	=	=	1
A119	Porseleinhoen	--	=	=	10
A122	Kwartelkoning	-	=	=	5
A197	Zwarte Stern	--	>	>	60
A298	Grote karekiet	--	>	>	2
Niet-broedvogels					
A037	Kleine Zwaan	-	=	=	4
A041	Kolgans	+	= (<)	=	2100
A050	Smient	+	= (<)	=	570
A054	Pijlstaart	-	=	=	20
A056	Slobeend	+	=	=	10
A125	Meerkoet	-	=	=	320
A156	Grutto	--	=	=	80

Legenda:

SVI landelijk: Landelijke Staat van Instandhouding (-- zeer ongunstig; - matig ongunstig, + gunstig);

= Behoudsdoelstelling;

> Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling;

=(<) Ontwerpaanwijzingsbesluit heeft 'ten gunste van' formulering.

Populatie: voor broedvogels is dit de draagkracht van het aantal broedpaar, voor niet-broedvogels de draagkracht voor het aantal exemplaren.

Bijlage 2 – AERIUS-berekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Toekomstige situatie

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
AKA Escape Rooms	Hessenweg 19, 8028 PB Zwolle

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle	Rd7sFDKofCVV	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
23 oktober 2020, 06:25	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	4,80 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

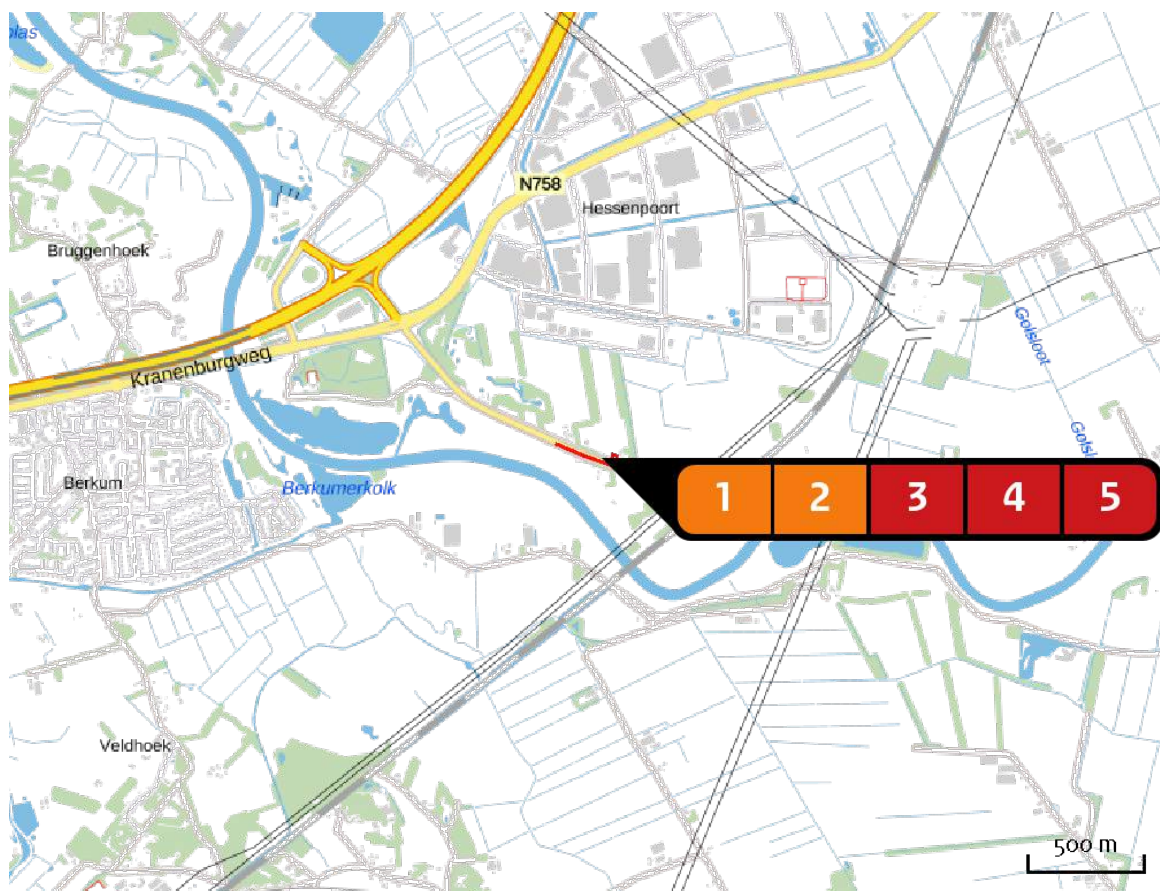
Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01

Toelichting

Aanleg & Gebruik recreatiepark

Locatie
Toekomstige
situatieEmissie
Toekomstige
situatie

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Woonboerderij (wonen+werken) Wonen en Werken Woningen	-	3,00 kg/j
2  Schuren Wonen en Werken Kantoren en winkels	-	< 1 kg/j
3  Verkeer woon/werkboerderij Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4  Verkeer recreatie Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5  Transport (aanleg en gebruik) Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

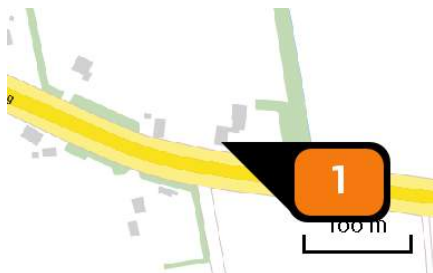
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,01	-
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Toekomstige
situatie



Naam
Woonboerderij
(wonen+werken)
Locatie (X,Y)
208047, 504411
Uitstoothoogte
8,0 m
Warmteinhoud
0,000 MW
Temporele variatie
Continue emissie
NOx
3,00 kg/j



Naam
Schuren
Locatie (X,Y)
208066, 504422
Uitstoothoogte
8,0 m
Oppervlakte
0,0 ha
Spreiding
4,0 m
Warmteinhoud
0,014 MW
Temporele variatie
Standaard profiel industrie
NOx
< 1 kg/j



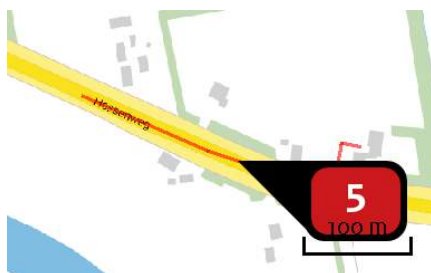
Naam
Verkeer woon/werkboerderij
Locatie (X,Y)
207934, 504419
NOx
< 1 kg/j
NH3
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	11,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam
Verkeer recreatie
Locatie (X,Y)
207935, 504420
NOx
< 1 kg/j
NH3
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	30,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃

Transport (aanleg en gebruik)

207935, 504419

< 1 kg/j

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	2,0 / maand	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 / maand	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201013_1649cba239

Database versie 2020_20201013_1649cba239

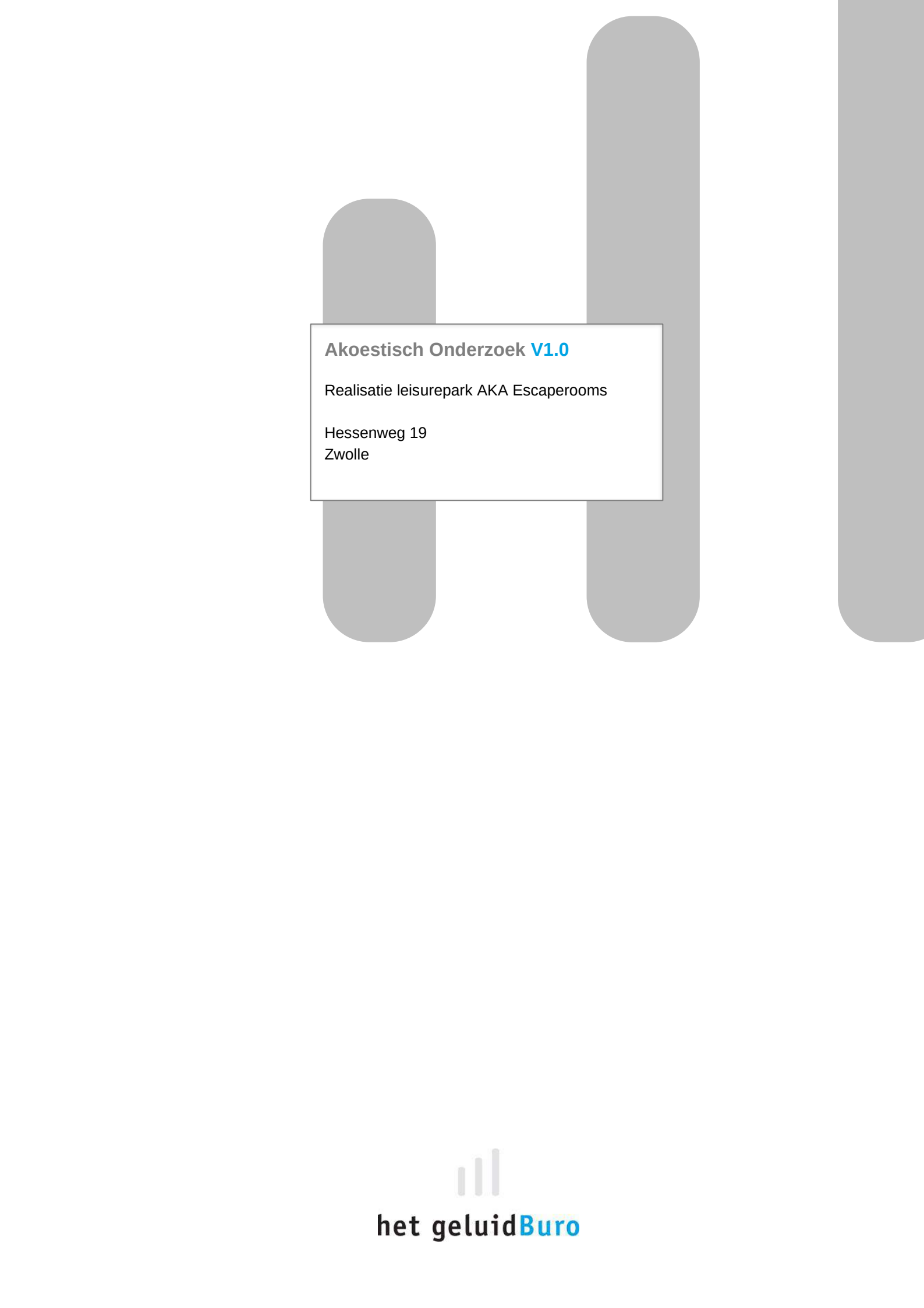
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



Akoestisch Onderzoek **V1.0**

Realisatie leisurepark AKA Escaperooms

Hessenweg 19
Zwolle



het geluid**Buro**



het geluidBuro

Akoestisch Onderzoek V1.0

Realisatie leisurepark AKA Escaperooms

Hessenweg 19
Zwolle

datum:	28 mei 2020
adviseur:	Cor Kooy
opdrachtgever:	AKA Escaperooms T.a.v. de heer G. van Duinen Grote Voort 5 8041 AM Zwolle
kenmerk:	8028 PB - 19 W003 28-05-2020 V1.0

© 2020 Het GeluidBuro bv

Dit rapport mag worden gebruikt en verspreid door de opdrachtgever en belanghebbenden, zolang dit verband houdt met hetgeen waarvoor het onderzoek is verricht. Voor ander gebruik mag niets uit dit rapport in enigerlei vorm of op enigerlei wijze worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, noch elektronisch of mechanisch, noch middels fotokopieën of op enigerlei andere wijze, zonder voorafgaande toestemming van Het GeluidBuro.

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), inclusief alle bijlagen en aanvullingen tot op heden.

Bij de onderzoeken die Het GeluidBuro verricht wordt gebruik gemaakt van informatie die door verschillende partijen wordt aangeleverd. Het is niet mogelijk al deze informatie op juistheid te controleren. Zo kunnen bestemmingen van ruimten en/of gebouwen anders blijken dan werd aangenomen of kunnen normen worden verscherpt of versoepeld. Het GeluidBuro is niet aansprakelijk voor gegevens die niet in redelijkheid op juistheid gecontroleerd hadden kunnen worden.

I Inhoud van het rapport

1	Inleiding	5
2	Uitgangspunten.....	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Huidige bestemmingsplan	7
2.3	Toetsing/ wettelijk kader	7
2.4	Bedrijfssituatie leisurepark.....	10
2.5	Akoestische gegevens	13
2.6	Meet- en rekenmethode/ opzet rekenmodel	13
3	Rekenresultaten en beoordeling	15
3.1	Berekende geluidniveaus	15
3.2	Indirecte hinder	15
3.3	Beoordeling	15
4	Conclusie.....	17
	Bijlagen	18

1 Inleiding

In opdracht van AKA Escape Rooms uit Zwolle is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een leisurepark aan de Hessenweg 19 in Zwolle. Op een terrein van bijna 2 hectare worden diverse out- en indooractiviteiten gerealiseerd. Het gaat daarbij onder meer om escaperooms, lasergames en een levend ganzenbord. In een bedrijfshal worden eveneens nog enkele (nog niet bekende) indoorgames ontwikkeld.

Er is verder sprake van een buitenterras en een parkeerplaats voor bezoekers.

Ten behoeve van de realisatie van het leisurepark dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de zogenaamde goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld.

De gemeente Zwolle wil dat een akoestisch onderzoek wordt opgesteld waarmee de akoestische effecten van het initiatief in beeld worden gebracht.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen welke geluidniveaus als gevolg van het leisurepark op de (bestaande) woningen in de directe omgeving optreden.

De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de richtwaarden van de goede ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten en bevindingen van het onderzoek zijn in dit rapport beschreven.

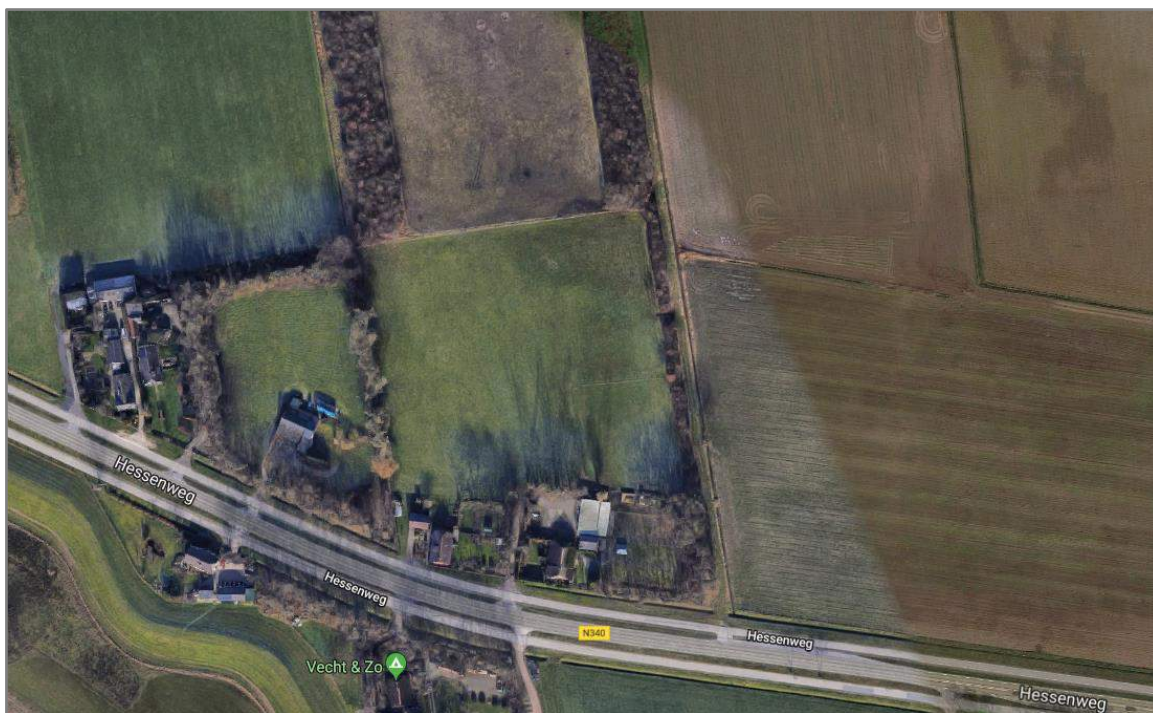
2 Uitgangspunten

2.1 Algemeen

Aan de Hessenweg 19 in Zwolle ontwikkelt AKA Escaperooms uit Zwolle een leisurepark met in- en outdoor activiteiten waaronder escaperooms en lasergames. Op het bijna 2 hectare grote terrein worden hiervoor diverse objecten en een bedrijfshal gebouwd. Verder wordt een buitenterras gerealiseerd en komt er een parkeerplaats voor de bezoekers.

In de nabije omgeving van het terrein bevinden zich de dichtstbij gelegen woningen aan de Hessenweg 17 en Hessenweg 15. Hessenweg 15a is een agrarische bestemming en niet geluidgevoelig. De woning Hessenweg 19 is van AKA Escaperooms. Het terrein ligt langs de zeer druk bereden N340, de Hessenweg, die overigens op termijn wordt verlegd in noordelijke richting. De Hessenweg zelf wordt dan een 60 km/u weg.

Over een deel van het terrein ligt de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Hessenpoort. Onderstaande figuur geeft de locatie van het leisurepark weer.



Figuur 2.1 Locatie leisurepark AKA Escaperooms Hessenweg, bron: Google Maps

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek nodig. Het akoestisch onderzoek moet inzicht geven in de geluidniveaus die worden veroorzaakt door het voorgenomen initiatief.

De berekende geluidniveaus in dit onderzoek worden getoetst aan de richtwaarden van de goede ruimtelijke ordening, zoals beschreven in het stappenplan geluid van de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering'.

Hiermee moet worden aangetoond dat geen onaanvaardbare hinder in de directe omgeving ontstaat en dat er als zodanig sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Verder wordt getoetst aan het geluidbeleid van de gemeente Zwolle waarin een beoordeling van de milieukwaliteitsmaat plaatsvindt als geluidbronnen worden gecumuleerd.

2.2 Huidige bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord. Dit is vastgesteld op 5 september 2016. De huidige bestemming van het terrein is grotendeels agrarisch gebied.



Figuur 2.2 Huidige bestemmingsplan Hessenweg 19, bron: Ruimtelijke plannen

2.3 Toetsing/ wettelijk kader

2.3.1 Beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure dient een beoordeling te worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee moet worden aangetoond dat de realisatie van het in- en outdoor recreatiepark geen hinder naar de omgeving veroorzaakt.

De uitgave 'bedrijven en milieuzonering' is hiervoor het kader. In deze uitgave van de VNG wordt aangegeven hoe de beoordeling moet plaatsvinden. Aan de hand van richtafstanden wordt voor elke milieucategorie of bedrijfsactiviteit aangegeven in hoeverre hinder te verwachten is.

Voor een dergelijk leisurepark met activiteiten in de open lucht geldt een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1). Indien er zich binnen deze afstand woningen bevinden, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Als er sprake is van een gemengd gebied met een zekere functiemenging of de aanwezigheid van belangrijke (hoofd)infrastructuur, mag de afstandstap worden verkleind tot (in dit geval) 30 meter.

Vanwege de zeer korte afstand tot de N340, kan worden geconstateerd dat er sprake is van nabijheid van belangrijke infrastructuur. Op grond hiervan mag de duiding 'gemengd gebied' worden gehanteerd.

Voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij woningen, omdat nu sprake is van een gemengd gebied (aanwezigheid

hoofdinfrastructuur), een richtwaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en een richtwaarde van 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau worden gehanteerd.

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geldt dat alle potentiële geluidbronnen in de beoordeling worden meegewogen.

Een leisurepark is niet als zodanig opgenomen in het groene boekje van de VNG. Om vast te stellen dat de beoogde activiteiten geen hinder veroorzaken voor milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied, is het mogelijk de milieucontour te hanteren van een soortgelijke milieubelastende activiteit die wel is opgenomen in de VNG-brochure. De activiteiten vinden deels overdekt plaats in de hal maar er zijn tevens buitenactiviteiten. Een activiteit op een vergelijkbaar schaalniveau betreft de categorie 'sporthallen' en sportvelden. Voor de categorie 'sporthallen' geldt ten aanzien van het aspect geluid een maximale milieucontour van 50 meter (milieucategorie 3.1). Gezien de diversiteit aan functies in de omgeving en de ligging aan een doorgaande weg gaat het hier om een gemengd gebied. In onderhavig geval mag de milieucontour dus een trap naar beneden aangepast worden en is maximale contour 30 meter. Binnen deze afstand ontstaat geen hinder voor omliggende milieugevoelige bestemmingen. De omgeving laat dan de beoogde activiteit toe.

2.3.2 Beoordelingskader gemeente Zwolle

Naast het toetskader uit de VNG-brochure stelt de gemeente Zwolle bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidbronnen samen. In dat kader dienen ook de wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijke grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). De milieukwaliteitsmaat MKM L_{den} is een methode om de gecumuleerde geluidbelasting te beoordelen op hinderlijkheid.

Hiertoe wordt de gewogen geluidbelasting (L_{den}) omgerekend naar de bijbehorende milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). De omrekening geschiedt op identieke wijze als omschreven in hoofdstuk 2 van bijlage 1 van het Reken en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg 2012). De ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder bij wegverkeerslawaaï toe te passen aftrek wordt bij deze rekenmethode niet toegepast.

Onderstaande tabel toont de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} .

Gecumuleerde L_{den}	Classificering milieukwaliteit
< 50	Goed
50 - 55	Redelijk
55 - 60	Matig
60 - 65	Tamelijk slecht
65 - 70	Slecht
>70	Zeer Slecht

2.3.3 Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle hanteert tevens de bepalingen op grond van hun Gebiedsgerichte Milieubeleid. De grenswaarde ofwel het minimum wat de gemeente voor dat gebied nastreeft. In de onderstaande figuur zijn de grenswaarden uit het Gebiedsgericht Milieubeleid opgenomen.

GEBIEDSTYPE	WEG- VERKEER	RAIL- VERKEER	INDUSTRIE- LAWAAI
1. Centrum stedelijk	63 dB	68 dB	55 dB(A)
2. Gemengd gebied	58 dB	63 dB	55 dB(A)
3. Groen stedelijk	53 dB	63 dB	50 dB(A)
4. Kantoren en voorzieningen	63 dB	68 dB	55 dB(A)
5. Bedrijfsterrein (licht)	-	-	-
6. Bedrijfsterrein (zwaar)	-	-	-
7. Stroomzone	63 dB	68 dB	55 dB(A)
8. Stad en recreatienatuur	58 dB	68 dB	50 dB(A)
9. Dorps - landelijk	58 dB	68 dB	50 dB(A)
10. Agrarisch gebied	48 dB	55 dB	50 dB(A)
11. Gemengd Landelijk	58 dB	68 dB	55 dB(A)
12. Natuurgebied	53 dB	68 dB	45 dB(A)

Figuur 2.3 Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Zwolle

De locatie valt in het gebied 'gemengd landelijk' volgens de gemeente Zwolle. Dit impliceert dat een ambitiewaarde van 55 dB(A) voor AKA Escaperooms geldt. Dit toetskader is ruimer dan het toetskader van de goede ruimtelijke ordening. Vooralsnog worden de richtwaarden van de goede ruimtelijke ordening op grond van het stappenplan 'geluid' van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering' als uitgangspunt gehanteerd, zijnde 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau.

2.3.4 Activiteitenbesluit milieubeheer

Het leisurepark valt tevens onder het wettelijk kader van het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' net als de meeste sport- en recreatie inrichtingen. In het Activiteitenbesluit staan onder andere de geluidnormen die van toepassing zijn.

Er zijn grenswaarden voor het gemiddelde geluid ($L_{Ar,LT}$) en voor piekgeluiden (L_{Amax}). De hoogte van de grenswaarde is afhankelijk van het tijdstip waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er is een onderverdeling gemaakt van het etmaal in dag, avond en nacht. In de onderstaande tabel zijn de geluidnormen weergegeven.

Tabel 2.1 De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, in dB(A)

Plaats waar de geluidnorm geldt	Dag 07.00 – 19.00		Avond 19.00 – 23.00		Nacht 23.00 – 07.00	
	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}
Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw	50	70	45	65	40	60

Enkele aandachtspunten

- Piekgeluiden tengevolge van activiteiten en het komen en gaan van bezoekers, alsmede het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van de inrichting, blijven buiten beschouwing en hoeven niet te worden getoetst aan de normen van tabel 2.1;
- De gemeente heeft een zekere bevoegdheid, met een zogenaamd maatwerkvoorschrift, afwijkende geluidnormen en aanvullende (gedrag)regels op te leggen.

Uit bovenstaande blijkt wel dat het Activiteitenbesluit diverse geluidbronnen uitsluit om in de beoordeling te betrekken en als zodanig een soepeler beoordeling kent dan de beoordeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening, waarin alle potentiële geluidbronnen worden meegewogen.

Gesteld mag worden dat als wordt voldaan aan de richtwaarden van de goede ruimtelijke ordening, ook wordt voldaan aan de wettelijke geluidnormen van het Activiteitenbesluit. In dit rapport wordt verder niet meer ingegaan op de beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit.

2.3.5 Indirecte hinder

De indirecte hinder wordt veroorzaakt door verkeer dat van en naar het leisurepark rijdt over de openbare weg. Omdat verkeer direct vanaf de N340 het terrein oprijdt en direct vanaf het terrein de N340 oprijdt, is er geen sprake van indirecte hinder. Het verkeer gaat immers direct op in het overige verkeer.

Binnen de gemeente Zwolle zijn, in samenwerking met de Provincie Overijssel, plannen in voorbereiding (en deels al in uitvoering) gericht op een wijziging van de gebiedsontsluiting. Het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) om dit mogelijk te maken is op 12 juli 2012 vastgelegd. Als gevolg daarvan zal de huidige functie van de provinciale weg Hessenweg (N340) significant wijzigen. Het voor onderhavig onderzoek relevante deel van de Hessenweg zal – in het kader van het PIP worden afgeschaald naar een 60 km/uur erftoegangsweg.

Als gevolg hiervan is de indirecte hinder in dit onderzoek inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de voorkeurswaarden uit 'Circulaire indirecte hinder' uit 1996.

Er geldt bij woningen van derden een voorkeurswaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) en een grenswaarde van 65 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet worden nagegaan of wordt voldaan aan het binnenniveau in de woning van 35 dB(A).

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat de huidige provinciale weg wordt verplaatst op termijn. De Hessenweg wordt dan een 60 km/uur weg bestemd voor lokaal verkeer. De bijdrage van het verkeer van en naar AKA Escaperooms wordt dan relevanter. Daarom wordt de geluidbijdrage van de indirecte hinder inzichtelijk gemaakt.

2.4 Bedrijfssituatie leisurepark

2.4.1 Algemeen

De representatieve bedrijfssituatie (RBS) dient, overeenkomstig de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening', ministerie van VROM van oktober 1998, betrekking te hebben op een voor de geluiduitstraling kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit van de inrichting. In de regel wordt dit voor het akoestisch onderzoek vertaald als de meest geluidbelastende bedrijfssituatie, die zich meer dan 12 dagen per jaar voordoet. De bedrijfssituatie is, voor zover dit al bekend is, met de eigenaren vastgesteld. Dit is voorlopig het uitgangspunt dat met de gemeente Zwolle is overeengekomen. Exploitanten hebben aangegeven dat de hieronder beschreven situatie voor de komende 5 jaar de maximale situatie zal zijn. Een verdergaande invulling van het (nog beschikbare) grond is niet bekend en ook geen uitgangspunt van dit onderzoek. Mochten eventuele milieu- en akoestisch relevante activiteiten worden opgepakt, zal aanvullend onderzoek op dat moment moet aantonen of dat ruimtelijk inpasbaar is.

Het uitgangspunt nu is dat in de open lucht 2 escaperooms, een lasergameveld en een levend ganzenbordveld tegelijkertijd in gebruik zijn. Dit is een worstcase situatie die niet vaak zal voorkomen. Verder kunnen in de bedrijfshal diverse (overdekte) games worden verricht.

Buiten bij de bedrijfshal is een buitenterras voorzien waar mensen na afloop van de uitgevoerde spellen iets kunnen drinken. Soms zal een barbecue worden gedaan voor de groepen die er zijn.

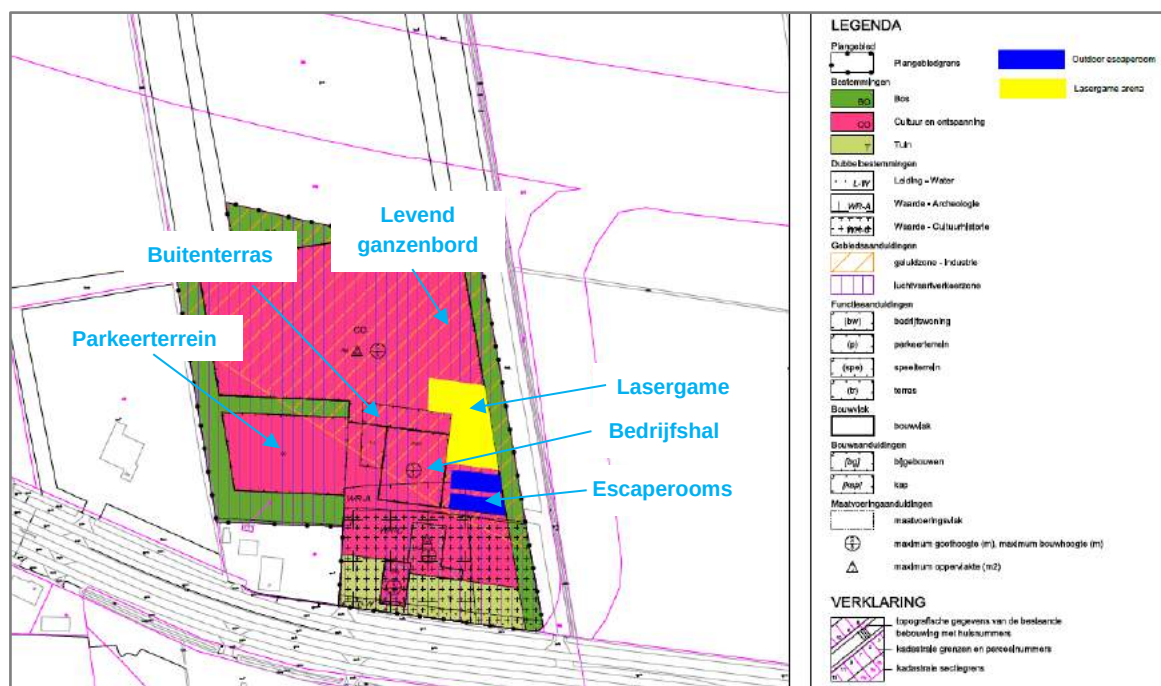
De in pandige activiteiten in de bedrijfshal zijn niet hoorbaar. Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat er geen geluid van buitenaf kan worden waargenomen dat de spellen kan verstoren. Vanuit de hal naar buiten toe is geen geluid te verwachten.

De spellen in de openlucht (levend ganzenbord, lasergames en 2 escaperooms) alsmede het buitenterras zijn akoestisch relevant en maatgevend.

De openingstijden als er games worden uitgevoerd, zijn vooralsnog aangehouden tussen 10.00 uur en 22.00 uur. Er is in dit onderzoek van uit gegaan dat tussen deze tijden er permanent activiteiten zijn. Dit is een worst case situatie. Het terras kent dan nog een mogelijke uitloop tot 23.30 uur.

De spellen worden meestal in groepen uitgevoerd binnen een bepaalde tijd. Tussen de groepen is er sprake van overslagtijd (toelichting spelregels en wisseling van de wacht) van een half uur.

Onderstaande afbeelding is een plattegrond van het terrein met de verwachte activiteiten.



Figuur 2.4 Plattegrond met voorgestelde indeling leispark

2.4.2 Escaperooms

Er zijn 2 escaperooms in de open lucht op het terrein. Per escaperoom is er 1 groep van 12 (2x6) personen die het tegen elkaar opnemen. Het geluid dat geproduceerd wordt is stemgeluid. Er is uitgegaan van stemgeluid met stemverheffing, waarbij de helft van de mensen (permanent) spreekt. Het geluidbronvermogen van 1 sprekend persoon bedraagt 75 dB(A) (praten met luide stem). Per 12 mensen praten 6 mensen met een totaal geluidbronvermogen van 83 dB(A).

Een spel met 12 personen duurt 1,5 uur (inclusief 0,5 uur overslag). Er zijn 2 (open) escaperooms. In totaal kunnen er per escaperoom gedurende de openingstijden maximaal 8 groepen deelnemen.

Verdeeld over de dag en avond zijn dit er 6 en 2. Hierbij spreken er per escaperoom 6 personen gedurende 6 uur en 2 uur (met luide stem).

2.4.3 Lasergames

Een lasergame in de open lucht wordt uitgevoerd door 2 x 6 personen in blokken van 2 uur (inclusief een 0,5 uur overslag). Voor het lasergamen is uitgegaan van een totaal bronvermogen van het spel. Hierbij is een vergelijking gemaakt met een voetbalkooi of een voetbalspel in de open lucht waarbij een spelend persoon 80 dB(A) produceert tijdens het spel. Het totale geluidbronvermogen van 12 permanent spelende mensen bedraagt dan 90,8 dB(A). Voor dit spel zijn geluidpieken van 100 dB(A) opgenomen van luid roepende en schreeuwende mensen. De gegevens zijn gebaseerd op de Duitse VDI 3740 richtlijn.

In totaal kunnen er gedurende de openingstijden maximaal 6 groepen (van 12 mensen) deelnemen. Verdeeld over de dag en avond zijn dit er 4,5 en 1,5. Hierbij wordt gedurende 6,75 uur (dagperiode) en 2,25 uur (avondperiode) gespeeld.

2.4.4 Levend ganzenbord

Hiervoor zijn maximaal 10 personen een uur lang in het veld. De overslagtijd bedraagt 0,5 uur. Van de 10 personen spreken er 5 permanent met een geluidbronvermogen van 75 dB(A) (praten met luide stem). Het totale geluidbronvermogen bedraagt dan 82 dB(A).

In totaal kunnen er gedurende de openingstijden maximaal 8 groepen (10 personen) deelnemen. Verdeeld over de dag en avond zijn dit er 6 en 2. Hierbij spreken er 5 personen gedurende 6 uur en 2 uur (met stemverheffing).

2.4.5 Buitenterras

Het buitenterras wordt gebruikt door de groepen deelnemers van de spellen. Er kan een drankje worden gedronken en soms zal een barbecue worden gehouden waar een hapje wordt genuttigd. Er is uitgegaan van een permanente bezetting van het terras met 50 personen waarvan de helft met stemverheffing praat, de bronsterkte van 1 persoon bedraagt dan 70 dB(A). Dit is een worst case situatie die slechts op enkele momenten zal voorkomen.

Uitgaande van 25 personen die permanent spreken bedraagt het totale geluidbronvermogen van het terras 84 dB(A). Er wordt geen muziek ten gehore gebracht op het terras.

2.4.6 Binnen activiteiten

De activiteiten in de bedrijfshal zijn akoestisch niet relevant. Aangenomen wordt dat dit wel extra bezoekers genereert ten opzichte van de buitenactiviteiten.

2.4.7 Diverse activiteiten

Op het terrein van de inrichting is tevens een tractor aanwezig die een 1 uur per dag wordt ingezet voor diverse hand- en spandiensten zoals het verplaatsen van materiaal als bv een andere opstelling of indeling van een spel wordt doorgevoerd.

2.4.8 Parkeerterrein

Op basis van het aantal bezoekers op een dag (vorige paragrafen) is afgeleid hoeveel auto's er op het parkeerterrein komen en gaan. Dit is voorlopig een maximale situatie. In onderstaande tabel is het totaal aantal personen op een drukke dag weergegeven.

Tabel 2.2 Overzicht totaal aantal bezoekers op een drukke dag

	Blokken	Aantal keer		Aantal personen totaal	
		Dag	Avond	Dag	Avond
Escaperooms buiten 2x12 personen	1,5 uur	6	2	144	48
Lasergame 2x6 personen	2 uur	4,5	1,5	54	18
Levend ganzenbord 10 personen	1,5 uur	6	2	60	20
Games in bedrijfshal (aannee)	--	--	--	90	40
Totaal				348	126

Uitgaande van 2,5 persoon per auto kan worden afgeleid dat er overdag 139 en in de avondperiode 50 auto's komen en gaan. Voor de nachtperiode na 23.00 uur is ervan uitgegaan dat nog 10 auto's het terrein verlaten. Dit is een worstcase situatie.

2.5 Akoestische gegevens

Tabel 2.3 geeft de gehanteerde geluidbronvermogens en bedrijfstijden weer van de worst case aangehouden bedrijfssituatie.

Tabel 2.3 Overzicht gehanteerde geluidbronvermogens in dB(A) en bedrijfstijden

Akoestisch relevante geluidbronnen	L _{Waeq} / L _{Wamax} in dB(A)	Bedrijfsduur (uur)		
		Dag	Avond	Nacht
Escaperooms buiten: 2x12 personen, 2x6 personen praten	86/ 95	6	2	-
Lasergame 2x6 personen: spelgeluid 12 personen/ schreeuwen	91/ 100	6,75	2,25	-
Levend ganzenbord 10 personen: 5 personen praten	82/ 95	6	2	-
Terras: 50 personen, 50% praat (worst case situatie!)	84/ 95	9	4	0,5
Tractor of vergelijkbaar	101/ 107	1	--	--
Mobiele geluidbronnen		Aantal		
Parkeren personenauto inclusief dichtslaan portier	87/ 100	139	50	10
Vrachtwagen bevoorrading, afval inclusief rustig optrekken 10kmu	100/ 105	2	--	--

Het aangehouden maximale piekbrongeluid van 95 dB(A) is van een luid roepend persoon, voor de lasergame is een piekbronvermogen van 100 dB(A) aangehouden voor een schreeuwend persoon.

2.6 Meet- en rekenmethode/ opzet rekenmodel

Er is een akoestisch rekenmodel opgezet van de uitbreiding van het leisurepark en de omgeving. Gebruik is gemaakt van de rekenprogrammatuur Geomilieu (V4.50). Berekeningen zijn uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industriellawaai (HMRI, 1999).

De geluidbronnen op het buitenterrein (in de open lucht) zijn ingevoerd als oppervlaktebronnen met een totaal bronvermogen en betreft voornamelijk stemgeluid. De bronvermogens zijn kentallen en gebaseerd op het meet- en rekenbestand van het GeluidBuro en wat gebruikelijk is voor deze situaties. Bij het berekenen van de maximale geluidniveaus zijn de piekbronnen aan de randen van het terrein van de inrichting ingevoerd (parkeerplaats, buitenterras).

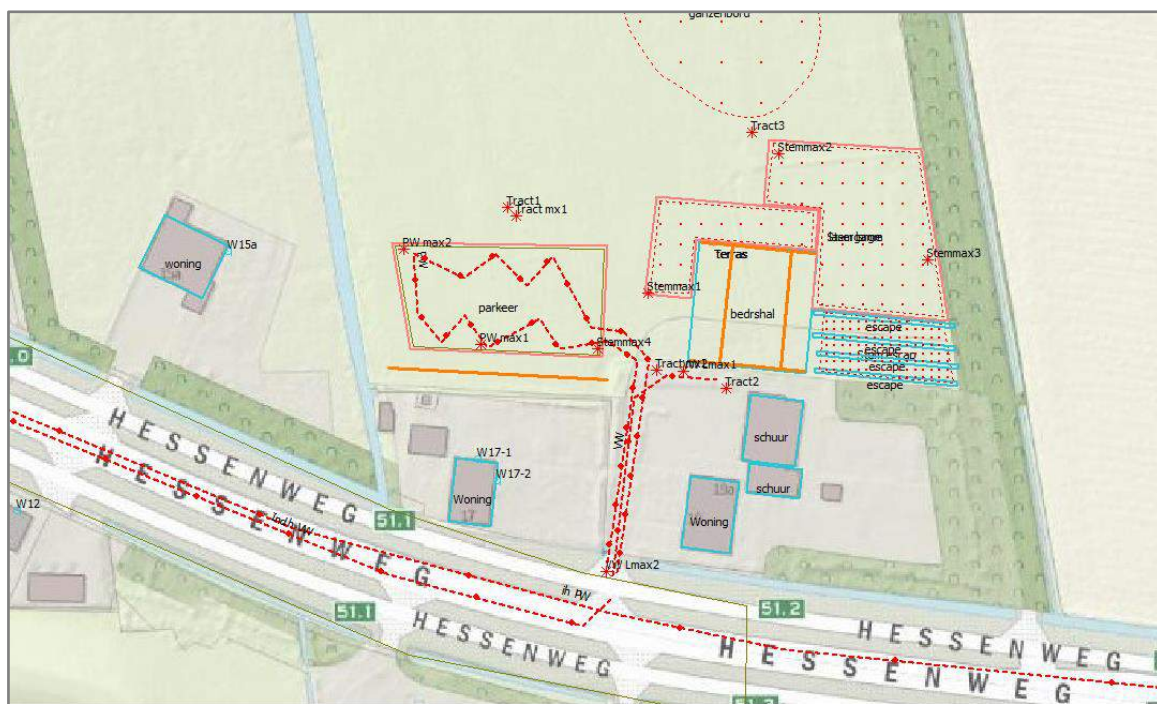
De standaard bodemfactor van het rekenmodel is ingevoerd als akoestisch zacht (absorberend $B_r = 0,8$). De Hessenweg en het parkeerterrein hebben een bodemfactor van 0,0 hetgeen staat voor een akoestisch reflecterende bodem.

Op de gevels van de woningen in de nabije omgeving zijn waarneempunten geplaatst. Voor deze punten is per woning de maatgevende geluidbelasting bepaald. Voor het berekenen van de geluidniveaus zijn waarneemhoogtes gehanteerd van 1,5 meter in de dagperiode en 4,5 meter in de avond- en nachtperiode. Deze hoogtes zijn representatief voor respectievelijk de begane grond en de eerste verdieping van de woningen.

Tussen het parkeerterrein en de woning Hessenweg 17 is een grondwal van 2 meter hoog ingevoerd. Deze wordt in de toekomst voorzien van begroeiing.

In bijlage A zijn afbeeldingen van het rekenmodel opgenomen. In bijlage B zijn de invoergegevens opgenomen terwijl in bijlage C de rekenresultaten van beide bedrijfssituaties zijn weergegeven.

In onderstaande figuur is het opgestelde rekenmodel schematisch weergegeven.



Figuur 2.5 Rekenmodel in 2D

3 Rekenresultaten en beoordeling

3.1 Berekende geluidniveaus

In tabel 3.1 zijn de geluidniveaus weergegeven die zijn berekend op de gevels van de woningen.

Tabel 3.1 Berekende geluidniveaus in dB(A)

Naam	Omschrijving	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			Maximale geluidniveau		
		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
W12	Hessenweg 12	33	29	15	50	44	44
W15	Hessenweg 15	30	28	14	47	42	42
W17	Hessenweg 17 achter	42	40	27	59	57	57
W17	Hessenweg 17 zij	42	40	27	60	52	52

3.2 Indirecte hinder

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten weergegeven tengevolge van de verkeersaantrekkende werking van het leisurepark van AKA Escaperooms.

Tabel 3.2 Berekende geluidniveaus in dB(A)

Naam	Omschrijving	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau		
		Dag	Avond	Nacht
W12	Hessenweg 12	44	45	32
W15	Hessenweg 15	31	34	20
W17	Hessenweg 17 achter	29	32	19
W17	Hessenweg 17 zij	34	37	24

De berekende geluidniveaus voldoen aan de voorkeurswaarden voor indirecte hinder.

3.3 Beoordeling

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen ruimschoots aan de richtwaarden die worden aangehouden voor de goede ruimtelijke ordening (paragraaf 2.2.1). De maximale geluidniveaus voldoen eveneens aan de richtwaarden uit het stappenplan geluid van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De gebiedsgerichte ambitiewaarde van de gemeente Zwolle van 55 dB(A) wordt zelfs ruimschoots aan voldaan.

Aangaande de eventuele cumulatie van geluid tengevolge van de aanwezigheid van het leisurepark kan worden gesteld dat de bijdrage van het leisurepark op het geluidniveau in de omgeving beperkt is.

Ten noorden ligt het gezoneerde industrieterrein Hessenpoort en in de toekomst tevens de verlegde provinciale weg. De geluidzones van deze geluidbronnen liggen voor een deel over het terrein van het AKA Escaperooms. Het geluid vanwege het leisurepark zal ter plaatse van de

dichtstbij gelegen woningen grotendeels worden gemaskeerd door deze wettelijke (Wet geluidhinder) geluidbronnen.

Gesteld mag worden dat de activiteiten van het leisurepark van AKA Escaperooms leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en niet tot een verslechtering van het akoestisch klimaat. De kans dat er hinder optreedt bij de woningen is te verwaarlozen. Uiteraard dienen er bepaalde gedragsregels in acht te worden genomen en dient luid claxonneren en schreeuwen van de bezoekers te worden voorkomen.

De grondwal (hoogte 2 meter) tussen het parkeerterrein en de woning Hessenweg 17 is vooral noodzakelijk om in de nachtperiode te voldoen aan de richtwaarde van 60 dB(A) die geldt voor de maximale geluidniveaus als gevolg van nog enkele dichtslaande portieren op de parkeerplaats of luid roepende personen.

4 Conclusie

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een leisurepark door AKA Escaperooms aan de Hessenweg 19 in Zwolle. De voorziene akoestisch relevante (buiten)activiteiten zijn in een akoestisch rekenmodel gezet waarmee de geluidbelasting naar de omgeving is bepaald.

Geconcludeerd kan worden dat er (ruimschoots) wordt voldaan aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening (stappenplan geluid VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering') en de ambitiewaarde van het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente Zwolle.

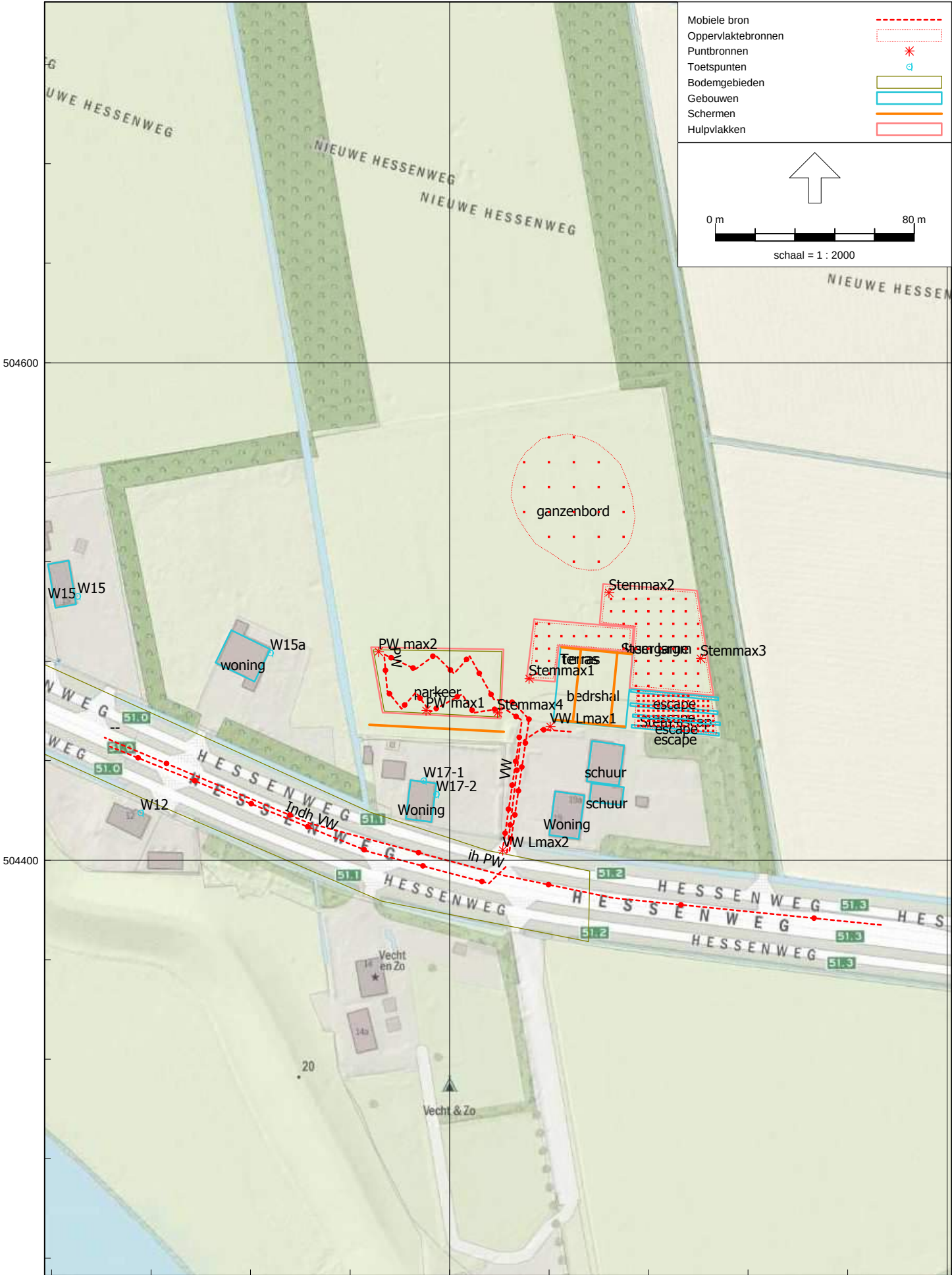
De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de woning Hessenweg 17 zijn minder dan 40 dB(A) in de dagperiode en maximaal 40 dB(A) in de avondperiode. De piekgeluidniveaus voldoen ruimschoots aan de gestelde richt- en ambitiewaarden en leiden niet tot hinder.

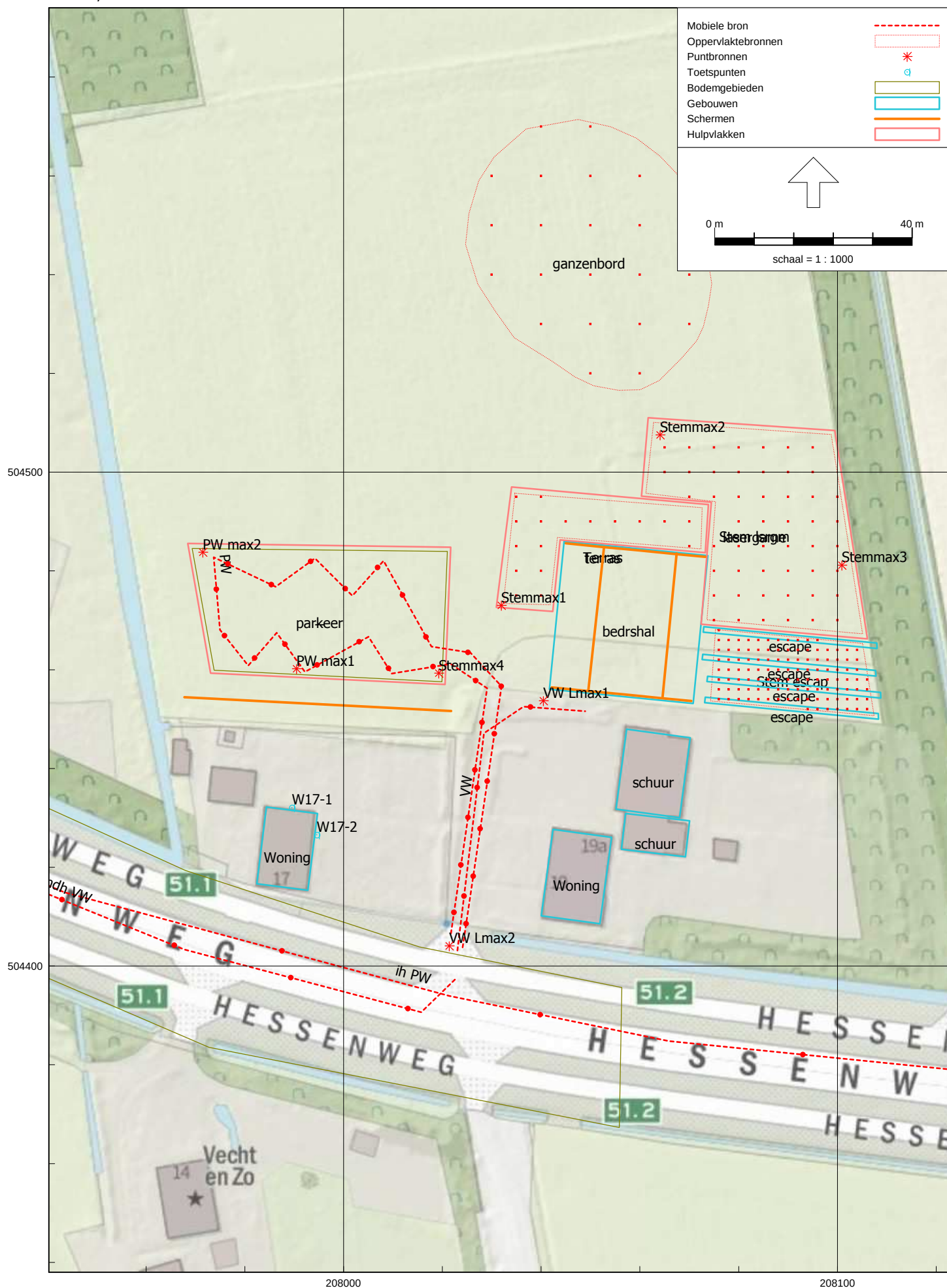
De akoestische bijdrage van het leisurepark op het omgevingsgeluid van de omgeving (provinciale weg toekomst en huidig en de geluidzone van industrieterrein Hessenpoort) is minimaal. Het geluid van het leisurepark zal vooral worden gemaskeerd door de genoemde geluidbronnen.

Als zodanig is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zijn er geen akoestische belemmeringen om het leisurepark te realiseren.



Bijlagen





Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X	Y	Hoogte
RBS	48	1	14:04, 27 mei 2020	Tract1	TR tractor	Punt	207997,10	504494,17	1,00
RBS	49	1	14:04, 27 mei 2020	Tract2	TR tractor	Punt	208051,06	504449,36	1,00
RBS	50	1	14:04, 27 mei 2020	Tract3	TR tractor	Punt	208057,64	504512,89	1,00
Maximaal	28	2	11:06, 25 mei 2020	PW max1	Personenauto portier	Punt	207990,50	504460,20	0,75
Maximaal	29	2	11:06, 25 mei 2020	PW max2	Personenauto portier	Punt	207971,48	504483,79	0,75
Maximaal	30	2	10:24, 30 jul 2019	Stemmax1	Roepen, zeer luid	Punt	208031,93	504473,03	1,70
Maximaal	31	2	11:04, 25 mei 2020	Stemmax2	Schreeuwen	Punt	208064,08	504507,56	1,70
Maximaal	32	2	11:04, 25 mei 2020	Stemmax3	Schreeuwen	Punt	208100,88	504481,15	1,70
Maximaal	36	2	10:25, 30 jul 2019	Stemmax4	Roepen, zeer luid	Punt	208019,29	504459,29	1,70
Maximaal	43	2	16:08, 26 mei 2020	VW Lmax2	rustig optrekken	Punt	208021,38	504404,07	1,00
Maximaal	44	2	16:08, 26 mei 2020	VW Lmax1	rustig optrekken	Punt	208040,44	504453,72	1,00
Maximaal	51	2	14:08, 27 mei 2020	Tract mx1	TR tractor	Punt	207999,10	504492,17	1,00
Maximaal	52	2	14:08, 27 mei 2020	Tract mx2	TR tractor	Punt	208033,94	504453,94	1,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Rel.H	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%) (D)	Cb(%) (A)
RBS	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,330	--	--	2,748	--
RBS	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,330	--	--	2,748	--
RBS	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,330	--	--	2,748	--
Maximaal	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,70	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,70	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,70	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,70	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--
Maximaal	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--	--	--	--	--

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Cb(%) (N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lwr(Etmaal)	Lwr(D)	Lwr(A)	Lwr(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces
RBS	--	15,61	--	--	85,39	85,39	--	--	Nee	Nee	Nee
RBS	--	15,61	--	--	85,39	85,39	--	--	Nee	Nee	Nee
RBS	--	15,61	--	--	85,39	85,39	--	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	99,00	11,01	1,01	1,01	1,01	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	99,00	11,01	1,01	1,01	1,01	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	99,00	5,96	-4,04	-4,04	-4,04	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	--	5,96	0,96	0,96	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	--	5,96	0,96	0,96	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	99,00	99,00	5,96	-4,04	-4,04	-4,04	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	--	--	6,00	6,00	--	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	--	--	6,00	6,00	--	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	--	--	8,00	8,00	--	--	Nee	Nee	Nee
Maximaal	--	99,00	--	--	8,00	8,00	--	--	Nee	Nee	Nee

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125
RBS	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50	86,10	78,80	101,00	0,00	0,00	0,00
RBS	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50	86,10	78,80	101,00	0,00	0,00	0,00
RBS	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50	86,10	78,80	101,00	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	83,00	88,00	90,00	92,00	95,00	93,00	91,00	83,00	100,01	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	83,00	88,00	90,00	92,00	95,00	93,00	91,00	83,00	100,01	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	51,50	72,50	84,50	87,50	92,50	85,50	81,50	--	94,96	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	56,50	77,50	89,50	92,50	97,50	90,50	86,50	--	99,96	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	56,50	77,50	89,50	92,50	97,50	90,50	86,50	--	99,96	0,00	0,00	0,00
Maximaal	--	51,50	72,50	84,50	87,50	92,50	85,50	81,50	--	94,96	0,00	0,00	0,00
Maximaal	62,40	78,10	85,90	93,20	98,90	100,90	98,60	92,20	79,50	105,00	0,00	0,00	0,00
Maximaal	62,40	78,10	85,90	93,20	98,90	100,90	98,60	92,20	79,50	105,00	0,00	0,00	0,00
Maximaal	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50	86,10	78,80	101,00	-6,00	-6,00	-6,00
Maximaal	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50	86,10	78,80	101,00	-6,00	-6,00	-6,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k
RBS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50
RBS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50
RBS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,70	67,40	84,60	86,40	91,50	97,40	96,50
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	83,00	88,00	90,00	92,00	95,00	93,00
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	83,00	88,00	90,00	92,00	95,00	93,00
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	51,50	72,50	84,50	87,50	92,50	85,50
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	56,50	77,50	89,50	92,50	97,50	90,50
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	56,50	77,50	89,50	92,50	97,50	90,50
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--	51,50	72,50	84,50	87,50	92,50	85,50
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,40	78,10	85,90	93,20	98,90	100,90	98,60
Maximaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,40	78,10	85,90	93,20	98,90	100,90	98,60
Maximaal	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	61,70	73,40	90,60	92,40	97,50	103,40	102,50
Maximaal	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	61,70	73,40	90,60	92,40	97,50	103,40	102,50

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RBS	86,10	78,80	101,00
RBS	86,10	78,80	101,00
RBS	86,10	78,80	101,00
Maximaal	91,00	83,00	100,01
Maximaal	91,00	83,00	100,01
Maximaal	81,50	--	94,96
Maximaal	86,50	--	99,96
Maximaal	86,50	--	99,96
Maximaal	81,50	--	94,96
Maximaal	92,20	79,50	105,00
Maximaal	92,20	79,50	105,00
Maximaal	92,10	84,80	107,00
Maximaal	92,10	84,80	107,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.
RBS	21	1	11:37, 25 mei 2020	-6	50	Stem lsrgm	Praten, stemverheffing lasergame 6pers 85 dBA
RBS	22	1	11:42, 25 mei 2020	-106	112	Stem escap	Praten, stemverheffing 2x escape 12p 75 dBA
RBS	23	1	10:15, 30 jul 2019	-286	17	Terras	Praten, stemverheffing 50 pers 50% 25p
RBS	26	1	15:05, 26 mei 2020	-581	22	ganzenbord	Praten, stemverheffing ganzenbord 100% 10 p

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Vorm	X-1	Y-1	Hoogte	Rel.H	Maaiveld	Hdef.	Vormpunten	Omtrek	Oppervlak
RBS	Polygoon	208062,78	504510,09	1,60	1,60	0,00	Relatief	6	161,19	1272,01
RBS	Polygoon	208075,30	504468,14	1,60	1,60	0,00	Relatief	4	92,49	455,53
RBS	Polygoon	208034,69	504495,74	1,40	1,40	0,00	Relatief	6	121,13	449,49
RBS	Polygoon	208073,91	504542,14	1,60	1,60	0,00	Relatief	28	162,60	2039,15

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Min.lengte	Max.lengte	TypeLw	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%) (D)	Cb(%) (A)	Cb(%) (N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
RBS	14,21	40,86	True	6,748	2,249	--	56,234	56,234	--	2,50	2,50	--
RBS	14,51	33,25	True	6,000	2,000	--	50,003	50,003	--	3,01	3,01	--
RBS	8,35	38,02	True	8,999	4,000	0,500	74,989	100,000	6,252	1,25	0,00	12,04
RBS	3,20	10,69	True	6,000	2,000	--	50,003	50,003	--	3,01	3,01	--

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	DeltaL	DeltaH	X-aantal	Y-aantal	Negeer obj.	LwM2 31	LwM2 63	LwM2 125	LwM2 250	LwM2 500	LwM2 1k
RBS	5,0	5,0	10	10	Ja	--	-4,54	16,46	28,46	31,53	36,46
RBS	2,0	2,0	18	10	Ja	--	4,91	25,91	37,91	40,91	45,91
RBS	5,0	5,0	10	6	Ja	--	-0,03	20,97	32,97	36,04	40,97
RBS	10,0	10,0	6	7	Ja	--	-1,59	19,41	31,41	34,41	39,41

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	LwM2 2k	LwM2 4k	LwM2 8k	LwM2 Totaal	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k
RBS	29,46	25,46	--	38,94	--	26,50	47,50	59,50	62,57	67,50	60,50	56,50	--
RBS	38,91	34,91	--	48,37	--	31,50	52,50	64,50	67,50	72,50	65,50	61,50	--
RBS	33,97	29,97	--	43,45	--	26,50	47,50	59,50	62,57	67,50	60,50	56,50	--
RBS	32,41	28,41	--	41,87	--	31,50	52,50	64,50	67,50	72,50	65,50	61,50	--

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	LwrM2 31	LwrM2 63
RBS	69,98	0,00	-20,80	-20,80	-20,80	-20,80	-20,80	-20,80	-20,80	0,00	--	16,26
RBS	74,96	0,00	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	0,00	--	15,71
RBS	69,98	0,00	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00	0,00	--	13,97
RBS	74,96	0,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	0,00	--	5,41

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	LwrM2 125	LwrM2 250	LwrM2 500	LwrM2 1k	LwrM2 2k	LwrM2 4k	LwrM2 8k	LwrM2 Totaal	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125
RBS	37,26	49,26	52,33	57,26	50,26	46,26	--	59,74	--	47,30	68,30
RBS	36,71	48,71	51,71	56,71	49,71	45,71	--	59,17	--	42,30	63,30
RBS	34,97	46,97	50,04	54,97	47,97	43,97	--	57,45	--	40,50	61,50
RBS	26,41	38,41	41,41	46,41	39,41	35,41	--	48,87	--	38,50	59,50

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RBS	80,30	83,37	88,30	81,30	77,30	--	90,78
RBS	75,30	78,30	83,30	76,30	72,30	--	85,76
RBS	73,50	76,57	81,50	74,50	70,50	--	83,98
RBS	71,50	74,50	79,50	72,50	68,50	--	81,96

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm
RBS	27	1	16:48, 29 jul 2019	-726	28	PW	Personenauto rijden 10 Km/uur vice versa	Polylijn
RBS	38	1	16:09, 26 mei 2020	-760	3	VW	10 km/u bevoorrading en afval enkel	Polylijn
Ind hinder	39	3	16:10, 26 mei 2020	-921	6	ih PW	Personenauto rijden 60 Km/uur ind hinder	Polylijn
Ind hinder	41	3	16:09, 26 mei 2020	-992	7	Indh VW	Ind hinder bevoorrading en afval enkel	Polylijn

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	ISO_H	Min.RH
RBS	208024,10	504403,76	208021,65	504406,04	0,75	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75
RBS	208023,03	504403,13	208048,91	504451,61	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Ind hinder	208173,39	504373,96	207861,38	504449,25	0,75	0,75	0,00	0,00	0,75	0,75
Ind hinder	208022,56	504397,25	207863,49	504445,72	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M.	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Lengte3D	Min.lengte	Max.lengte
RBS	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	18	272,27	272,27	7,97	53,44
RBS	1,00	1,00	1,00	0,00	Relatief	4	66,50	66,50	9,66	44,33
Ind hinder	0,75	0,75	0,75	0,00	Relatief	5	323,15	323,15	45,41	108,08
Ind hinder	1,00	1,00	1,00	0,00	Relatief	4	171,65	171,65	9,49	112,51

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lw 31	Lw 63
RBS	139	50	5	19,48	19,15	32,16	10	10,00	28	52,70	67,70
RBS	4	--	--	31,31	--	--	10	25,00	3	63,80	78,40
Ind hinder	278	100	10	9,04	8,71	21,72	10	60,00	6	52,70	67,70
Ind hinder	4	--	--	38,66	--	--	60	25,00	7	63,80	78,40

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500
RBS	72,50	74,90	78,50	82,50	81,50	77,00	71,00	87,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RBS	82,40	87,10	92,80	96,30	94,80	88,80	80,00	100,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ind hinder	72,50	74,90	78,50	82,50	81,50	77,00	71,00	87,05	-3,00	-3,00	-3,00	3,00	-3,00
Ind hinder	82,40	87,10	92,80	96,30	94,80	88,80	80,00	100,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k
RBS	0,00	0,00	0,00	0,00	52,70	67,70	72,50	74,90	78,50	82,50	81,50	77,00	71,00
RBS	0,00	0,00	0,00	0,00	63,80	78,40	82,40	87,10	92,80	96,30	94,80	88,80	80,00
Ind hinder	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	55,70	70,70	75,50	71,90	81,50	85,50	84,50	80,00	74,00
Ind hinder	0,00	0,00	0,00	0,00	63,80	78,40	82,40	87,10	92,80	96,30	94,80	88,80	80,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr Totaal
RBS	87,05
RBS	100,34
Ind hinder	89,85
Ind hinder	100,34

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31
Woning		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
Woning		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
schuur		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
schuur		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
woning		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
bedrshal		5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
escape		2,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
W15	HEssenweg 15	5,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
escape		2,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
escape		2,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80
escape		2,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	0,80

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
Woning	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Woning	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
schuur	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
schuur	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bedrshal	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
escape	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
W15	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
escape	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
escape	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
escape	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250
Grondwal		2,00	0,00	Relatief	2 dB	0,00	0,00	0,00	0,00
dakrand		--	5,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
dakrand		--	5,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	0,00	0,00	0,00	0,00
nok		4,00	5,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
nok		4,00	5,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500
Grondwal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dakrand	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dakrand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
nok	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nok	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
Grondwal	0,00	0,00	0,00	0,00
dakrand	0,00	0,00	0,00	0,00
dakrand	0,80	0,80	0,80	0,80
nok	0,00	0,00	0,00	0,00
nok	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Aangepast model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
W17-1	Hessenweg 17	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
W17-2	Hessenweg 17	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
W15	HEssenweg 15	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
W15a	Hessenweg15a	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
W12	Hessenweg 12	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Rapport: Resultatentabel
Model: Aangepast model
LAEq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
W12_A	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	1,50	33,0	28,5	14,8	
W12_B	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	4,50	33,3	29,0	15,3	
W15_A	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	1,50	29,7	26,7	12,0	
W15_B	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	4,50	31,6	28,4	13,9	
W15a_A	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	1,50	37,2	33,4	19,7	
W15a_B	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	4,50	39,2	35,5	21,9	
W17-1_A	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	1,50	41,6	36,1	23,2	
W17-1_B	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	4,50	44,7	40,2	27,3	
W17-2_A	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	1,50	41,8	36,9	24,0	
W17-2_B	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	4,50	44,5	39,8	26,9	

Rapport: Resultatentabel
Model: Aangepast model
LAeq bij Bron voor toetspunt: W12_A - Hessenweg 12
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam					
Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
W12_A	Hessenweg 12	1,50	33,0	28,5	14,8
ganzenbord	Praten, stemverheffing ganzenbord 100% 10 p	1,60	16,4	16,4	--
PW	Personenauto rijden 10 Km/uur vice versa	0,75	24,0	24,3	11,3
Stem escap	Praten, stemverheffing 2x escape 12p 75 dBA	1,60	14,3	14,3	--
Stem lsrgm	Praten, stemverheffing lasergame 6pers 85 dBA	1,60	20,2	20,2	--
Terras	Praten, stemverheffing 50 pers 50% 25p	1,40	23,0	24,3	12,2
Tract1	TR tractor	1,00	28,2	--	--
Tract2	TR tractor	1,00	26,7	--	--
Tract3	TR tractor	1,00	23,2	--	--
VW	10 km/u bevoorrading en afval enkel	1,00	14,7	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Aangepast model
LAmix totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Maximaal

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
W12_A	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	1,50	50,0	42,9	42,9
W12_B	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	4,50	50,5	43,5	43,5
W15_A	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	1,50	46,7	41,4	41,4
W15_B	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	4,50	47,7	42,5	42,5
W15a_A	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	1,50	55,0	52,7	52,7
W15a_B	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	4,50	57,3	55,4	55,4
W17-1_A	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	1,50	59,4	52,0	52,0
W17-1_B	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	4,50	62,1	57,1	57,1
W17-2_A	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	1,50	60,3	48,7	48,7
W17-2_B	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	4,50	62,4	51,7	51,7

Rapport: Resultatentabel
Model: Aangepast model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Ind hinder
Groepsreductie: Nee

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
W12_A	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	1,50	44,4	44,6	31,6	
W12_B	Hessenweg 12	207875,73	504419,13	4,50	44,6	44,8	31,8	
W15_A	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	1,50	31,2	31,4	18,4	
W15_B	Hessenweg 15	207850,43	504506,16	4,50	33,3	33,5	20,5	
W15a_A	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	1,50	31,9	32,1	19,1	
W15a_B	Hessenweg15a	207927,93	504483,42	4,50	34,7	34,9	21,9	
W17-1_A	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	1,50	28,9	29,2	16,2	
W17-1_B	Hessenweg 17	207989,54	504432,07	4,50	32,1	32,4	19,4	
W17-2_A	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	1,50	34,0	34,1	21,1	
W17-2_B	Hessenweg 17	207994,57	504426,55	4,50	36,7	36,9	23,9	

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 4 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hessenweg 19, Zwolle

Versie: 1.2

Datum: 5 augustus 2020



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Milieueffectrapportage.....	3
Vormvrije m.e.r.....	3
Hessenweg 19.....	3
1. Kenmerken van het project.....	4
Locatie.....	4
Richtafstanden	4
Verkeer aantrekkende werking	5
2. Plaats van het project.....	7
Omgeving.....	7
Natura 2000	8
Natuurnetwerk Nederland.....	9
Zone ONW	9
Andere initiatieven.....	10
Cumulatie.....	11
Geluidhinder tijdens bouw	11
3. Kenmerken van de potentiële effecten.....	12
Flora	12
Fauna	12
Natura 2000-gebied	12
Natuurnetwerk Nederland	12
Archeologie en culturele waarden	13
4. Communicatie	14
Conclusie	15

Inleiding

Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) omhelst het in beeld brengen van de milieugevolgen van een besluit, alvorens dit besluit genomen wordt. Een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is nodig om te beoordelen of er een milieueffectrapportage nodig is.

Vormvrije m.e.r.

Een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.¹ maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan kan in principe een aanmeldnotitie nodig zijn. Dit zal van geval tot geval worden beoordeeld. Voor de onderbouwing wordt inzage gegeven en de volgende criteria:

- *Kenmerken van het project*
- *Locatie van het project*
- *Kenmerken van de potentiële effecten op het milieu*

Hessenweg 19

Gezien het project leidt tot toename van bebouwd oppervlak en de locatie niet in een groot stedelijke omgeving ligt maar in 'gemengd landelijk gebied', heeft gemeente Zwolle beoordeeld dat er een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0006788/2018-07-01#Bijlage>

1. Kenmerken van het project

Locatie

De Hessenweg 19 is gelegen in de Vechtcorridor-Noord. Het terrein omvat in totaal 2,39ha. Het bevat een woonboerderij, enkele schuren, een hooikap, manege en een weiland van 1,9 hectare. Het weiland is het gedeelte waar het recreatiepark ontwikkeld zal worden. De woonboerderij wordt bewoond door de eigenaar (Gerben van Duinen).



Richtafstanden

In het bestemmingsplan moeten richtafstanden (volgens VNG) worden bepaald. Er bestaat geen specifieke SBI code voor de activiteiten die gewenst zijn. Gemeente Zwolle geeft aan dat een vergelijking met de volgende bestaande SBI cat realistisch is:

- *SBI 92009: amusementshallen: grootste richtafstand is geluid, 30 meter (continue), ca. 2;*
- *SBI 9004: theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen: grootste richtafstand is geluid, 30 meter (continue), ca. 2;*

De aanliggende percelen die binnen deze richtafstand vallen en hierdoor mogelijk hinder zouden ondervinden zijn Hessenweg 17 (woonbestemming) en Hessenweg 15a (agrarische bestemming).

Hessenweg 17

Er heeft al in vroegtijdig stadium (in december 2017, nog voor aankoop) overleg plaatsgevonden met de directe burens van nummer 17. In goed overleg is besloten om hier, naast het aanhouden van de aangegeven richtafstand, een begroeide grondwal te plaatsen om eventuele geluidsoverlast nog verder te beperken. Er is onderzoek gedaan door het Geluidburo om te kijken naar de werking en eventuele geluidsoverlast². Hiervan is volgens het rapport geen sprake (er wordt ruimschoots voldaan de richtwaarden).

Daarnaast is er in overleg besloten om de parkeerplaatsen aan te leggen achter deze grondwal, zodat de activiteiten verderop zullen plaatsvinden. Als laatste zal er een boomsingel geplaatst worden tussen de parkeerplaatsen en het perceel van Hessenweg 17.

² Akoestisch Onderzoek V1.0, Realisatie leisuerepark AKA Escaperooms, Hessenweg 19
Zwolle, Het Geluidburo ()

Hessenweg 15a

Hessenweg 15a heeft geen woonbestemming, maar een agrarische bestemming. Wel staat er een paardenstal op waar in de loop van de jaren diverse uitbouwen zijn aangebracht. Op dit adres zijn geen bewoners. Er is contact gezocht met de eigenaar van de grond, maar we hebben geen reactie van de eigenaar gehad. Er is wel iemand op gesprek langsgekomen die aangaf de eigenaar te zijn (vermoeden is dat het ging om de zoon van de eigenaar), maar deze gaf aan niet geïnteresseerd te zijn in overlastbeperkende maatregelen. Er zal desondanks een 10 meter brede singel geplaatst worden als onderdeel van het uitbreiden van de boskamers. De richtafstanden zullen ook worden aangehouden.

Overige woningen

Er bevinden zich geen andere percelen binnen de richtafstand. De dichtsbijzijnde woning die buiten de richtafstand valt is Hessenweg 14, op zo'n 80 meter afstand. Hier staat een huis, de huidige N340, twee parallelwegen en diverse boomsingels tussen. Daarnaast zal er nog een nieuwe boomsingel en een zandwal geplaatst worden.

Aan dezelfde kant van de N340 bevindt zich Hessenweg 15 op zo'n 100 meter afstand. Deze wordt gescheiden door twee boomsingels. Waarvan de boomsingel aan onze kant zal worden aangedikt.

Verkeer aantrekkende werking

In de eerste twee jaar na het verstrekken van de vergunning verwachten we niet meer bezoekers te trekken dan op onze huidige locatie, wat op dit moment tussen de 5.000 en 9.000 bezoekers per jaar is. Om de verkeersstromen goed te leiden zal er een inrit met tweerichtingsverkeer worden aangelegd. Op het perceel is in overleg met de gemeente Zwolle bepaald dat een start met 50 parkeerplaatsen en een uitbreiding naar 70 parkeerplaatsen voldoende bezoekers kan huisvesten.

Omdat het om recreatieve activiteiten gaat, zal het verkeer voornamelijk plaatsvinden buiten kantoor- en spijtijden. We verwachten in de eerste fase uiteindelijk door te groeien naar 20.000 bezoekers per jaar, dit zal tussen de 5 en 15 jaar duren. Onze nadruk ligt dan ook op het langer verblijven van de bezoekers ipv meer bezoekers te trekken.

Er is een natuurtoets uitgevoerd voor de milieu-effecten, waarbij uit is gegaan van een zogenaamde 'worst case scenario'. In de eerste jaren zullen er rond de 5.000 bezoekers per jaar komen. We gaan ervan uit dat 75% van de bezoekers met een stikstofuitstotende vervoersmiddel komen en dat er 3 á 4 inzittenden per auto komen. Daarnaast is rekening gehouden met een maandelijkse levering van een vrachtwagen voor goederen. Uiteindelijk wordt er in de bestaande plannen gericht op rond de 20.000

bezoekers per jaar (na zo'n 10-15 jaar), maar zal de stikstofemissie dalen ivm de toename van stikstofvrije vervoersmiddelen. Dit resulteert in 15 auto's per etmaal.³

Zoals aangegeven, is dit een 'worst case scenario', waarbij de waarden van de verwachte situatie een stuk lager liggen. Door het gebouw gasvrij te ontwikkelen en het gebruik van gas op het perceel aanzienlijk te verminderen, kent de stikstofdepositie geen meetbare negatieve effecten⁴.

³ Quickscan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19, Zwolle, p17

⁴ Quickscan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19, Zwolle, p17

2. Plaats van het project

Omgeving

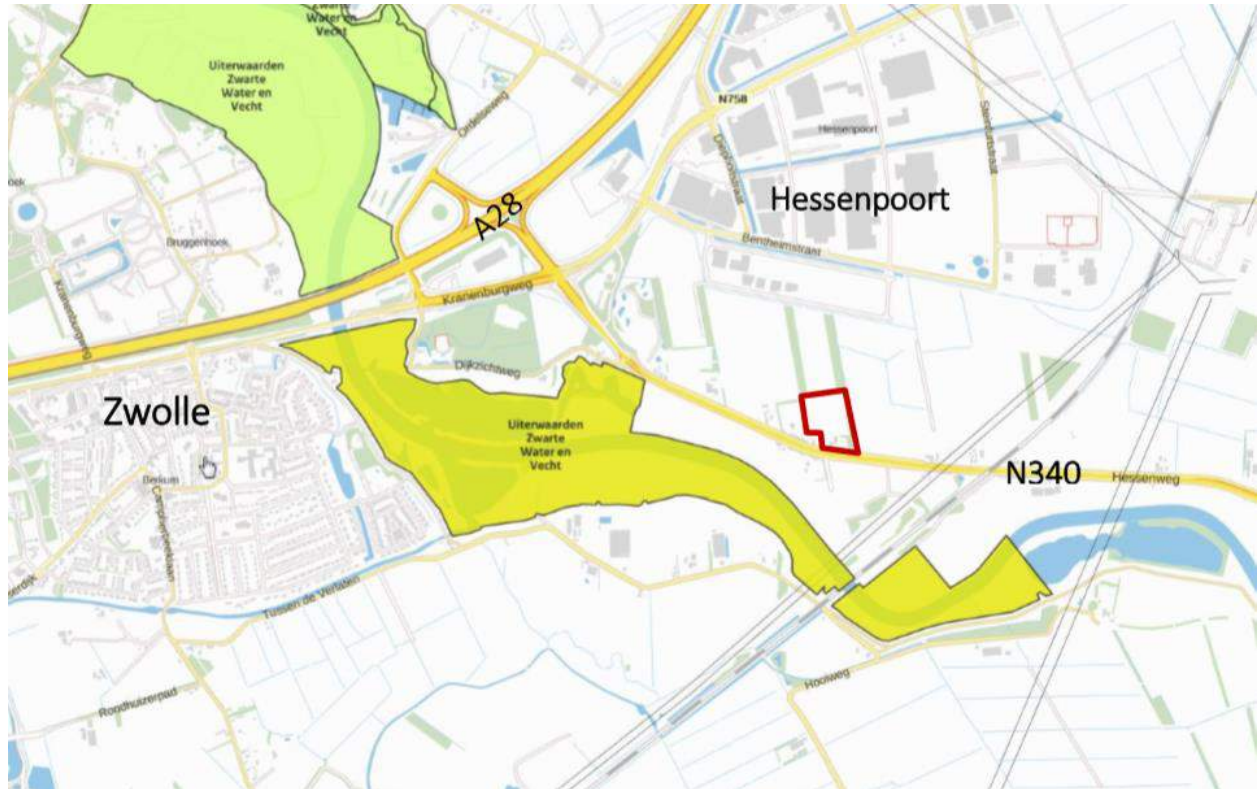
Het plangebied is de Hessenweg 19 in Zwolle. Het betreffende perceel ligt in de Vechtcorridor-Noord, ingesloten tussen de Vecht in het Zuiden en het industrieterrein de Hessenpoort in het Noorden. De Gemeentecode is ZLK00 - X - 60.



Het project ingetekend als een concept op het betreffende perceel

Natura 2000

Er is een nabijgelegen Natura 2000-gebied op een afstand van ongeveer 200 meter. Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden voor het behoud en herstel van biodiversiteit.



De ligging van het perceel ten opzichte van Natura 2000-gebied

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.⁵ Het Overijsselse natuurbeleid is uitgewerkt in de Omgevingsvisie (Provincie Overijssel 2017b).

Zone ONW

Overijssel heeft de 'Zone Ondernemen met Natuur en Water' (Zone ONW) aangeduid. Het beleid van de ONW is om ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen (bijv: recreatie) die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden.



Ligging plangebied ten opzichte van begrenzing Natuurnetwerk Nederland en ONW (bron: Atlas van Overijssel)

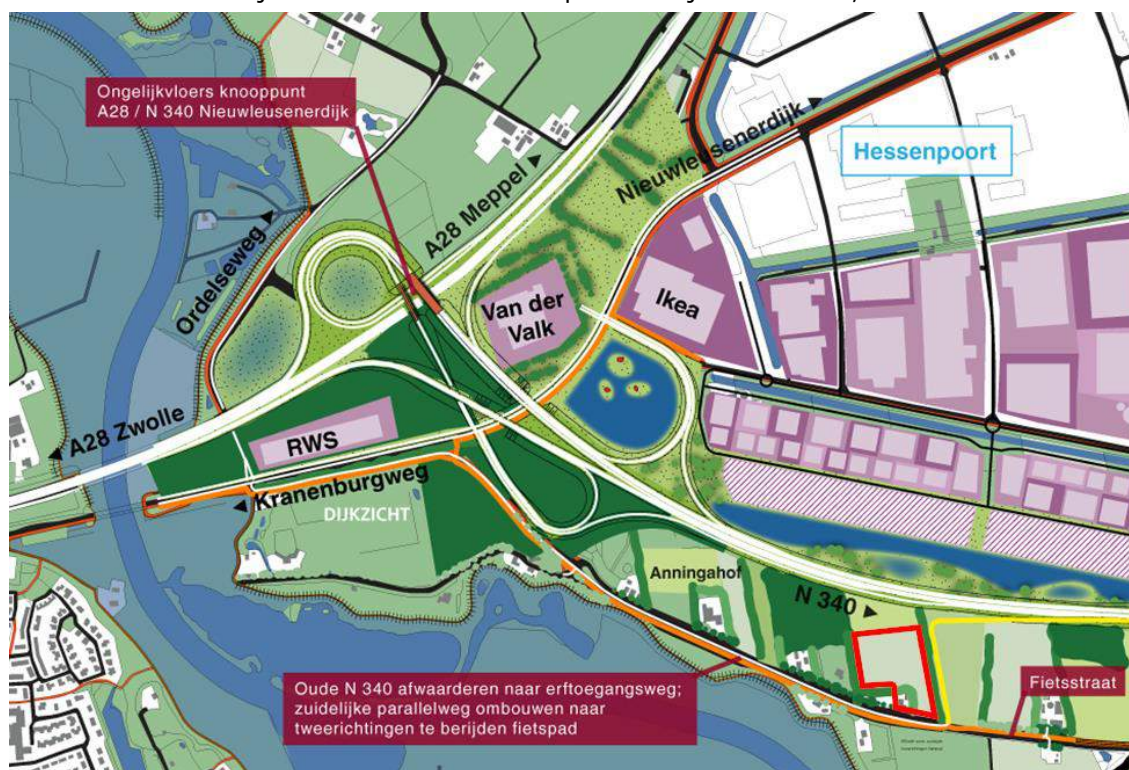
⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland>

Andere initiatieven

Er zijn diverse ontwikkelingen gaande in de Vechtcorridor, maar ondanks de toewijzing als ontwikkelingsgebied voor leisure, hebben er op dit gebied nauwelijks ontwikkelingen plaatsgevonden.⁶

N340

De N340 wordt verlegt. Deze ligt momenteel aan de voorkant langs de weg. Deze zal worden omgelegd en gaat dan aan de achterkant van het terrein langs. Dit zal het woon-werkverkeer dat nu dwars door de Vechtcorridor-Noord rijdt enorm ontlasten. Het perceel blijft bereikbaar, met een kleine omweg.



Knooppunt A28 / N 340 en Kranenburgweg / Nieuwleusenerdijk bron: planviewer.nl

Hessenweg

De Hessenweg zal worden afgewaardeerd. De huidige N340 (Hessenweg) wordt op dit gedeelte een erftoegangsweg, wat betekent dat de snelheid naar maximaal 60 kilometer per uur gaat en de weg smaller wordt. De noordelijke parallelweg verdwijnt en de zuidelijke parallelweg wordt een fietspad⁷. Deze is niet meer direct via de A28 benaderbaar, maar met een omweg via een rotonde. Er komt een bypass voor autoverkeer vlak langs het perceel van Hessenweg 19, waardoor autoverkeer de brug van de nieuwe N340 mee kan pakken om over het spoor te gaan. De Hessenweg zal met een nieuw te bouwen fietstunnel onder het spoor door zal gaan. De spoorwegovergang zal verdwijnen. De werkzaamheden zijn inmiddels gestart en zullen naar verwachting eind 2023 afgerond worden.

⁶ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

⁷ <https://www.nu.nl/salland/4185366/nieuw-voorstel-aanpak-hessenweg.html>

Woningbouw

Er zijn in 2019 4 woningen opgeleverd aan de Hessenweg, omsloten door de Anningahof.

Compenserende maatregelen

Voor kansrijke initiatieven in de Vechtcorridor-Noord is investering in de boskamers vereist.⁸ Hier is ook sprake van voor het te realiseren project. Aan de oostzijde zal de boomsingel +- 8 meter aangedikt worden en aan de westzijde betreft dit +- 10 meter. Verder zal er op het terrein veel groen aangeplant worden.

Mogelijk toekomstige initiatieven

Het gebied ten zuiden van de huidige Hessenweg is aangewezen als beperkt ontwikkelgebied en hier zullen, gezien de ligging in en rondom Natura-2000 gebied, significante ontwikkelingen geen doorgang vinden. Het gebied ten noorden van de huidige Hessenweg is aangewezen als ontwikkelgebied, maar andere mogelijke initiatieven op dit gebied zullen ook moeten investeren in de boskamers rondom het betreffende perceel. Hierdoor vindt er een automatische compensatie plaats van initiatieven die uitgebaat worden in de omgeving. Bovendien zal er per initiatief bekeken worden of dit aansluit bij het bestaande plan voor de Vechtcorridor-Noord, zowel qua verkeer als milieu.

Cumulatie

In het gebied mag, vanwege het nabijgelegen Natura 2000 gebied, geen stikstofdepositie plaatsvinden. Aangezien de plannen zijn aangepast om hier op aan te sluiten, is er geen sprake van cumulatie met betrekking tot stikstof. Wat betreft CO₂ zal er voor de boskamers >2000m² aan lokale flora worden aangeplant, wat een positieve bijdrage zal leveren voor het milieu.

Geluidhinder tijdens bouw

Tijdens de bouw van de loodsen zal er tijdelijk sprake zijn van enige toename van geluidhinder. Het Bouwbesluit 2012⁹ geeft kaders voor geluidhinder bij deze werkzaamheden. Volgens artikel 8.3 (geluidhinder) kunnen deze werkzaamheden uitgevoerd worden op werkdagen en zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Zolang het geluidniveau onder de 60 dB(A) blijft, is de blootstellingsduur onbeperkt, er zal voor omliggende woningen dan ook nagenoeg geen sprake zijn van geluidhinder. Het bouwbesluit voorziet een referentietabel voor waarden boven de 60 dB(A).

De meest nabije woning van de loodsen ligt op zo'n 55 meter afstand van het bouwoppervlakte.

⁸ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

⁹ <https://www.bouwbesluitonline.nl/>

3. Kenmerken van de potentiële effecten

Voor de kenmerken van de potentiële effecten op het milieu is een natuurtoets uitgevoerd door Ecogroen, hier zullen we in de relevante onderdelen dan ook veelvuldig naar verwijzen.

Flora

Er is door Ecogroen onderzoek gedaan naar de flora op het perceel.

*"Er zijn geen beschermde plantensoorten in het plangebied bekend (o.a. NDFF 2018, Sietses 2012, Van der Sluis 2010). Ook zijn bij het veldbezoek geen beschermde soorten of geschikte biotopen aangetroffen."*¹⁰

Fauna

Hier wordt gekeken naar de potentiële effecten van het project op de aanwezige flora en fauna op het perceel. Voor dit onderdeel is er onderzoek gedaan door Ecogroen¹¹. Uit de conclusie blijkt dat er geen belemmering is voor het vaststellen en uitvoeren van de bestemmingsplan m.b.t. een recreatiepark, zolang er rekening wordt gehouden met het volgende:

- *Zorgvuldig omgaan met de verlichting ivm de foerageerfunctie van vleermuizen*
- *Uitvoeren van werkzaamheden met voldoende afstand van broedlocaties of uitvoeren buiten broedseizoen*
- *Zorgplicht m.b.t. amfibieën en grondgebonden zoogdieren*

Natura 2000-gebied

In de natuurtoets die door Ecogroen is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat meetbare negatieve effecten op habitattypen in het nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn uitgesloten¹² en dat er bij uitvoering van het plan geen sprake is van vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het volgende wordt geconcludeerd in de Natuurtoets¹³:

"Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN en de zone ONW. Het provinciale beleid kent ook geen externe werking, zodat geen nadere effectbeoordeling aan de orde is. In het licht van een goede ruimtelijke ordening is er - gezien de afstand en de aard en omvang van de plannen - geen sprake van negatief effect op het functioneren van het nabijgelegen NNN-gebied. Vervolgstappen ten aanzien van NNN-gebieden zijn niet aan de orde."

¹⁰ Quicksan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle, p6, Maart 2018

¹¹ Quicksan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle, p12, Maart 2018

¹² Quicksan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle, p19, Maart 2018

¹³ Quicksan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19 Zwolle, p22, Maart 2018

Archeologie en culturele waarden

Op een gedeelte van het terrein ligt een archeologische bestemming, dit betreft voornamelijk het gedeelte waar het huis en de schuren ontstaan. Hier mogen, over een oppervlakte die groter is dan 100m² in combinatie met een diepte die dieper gaat dan 0,5 meter, geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De voorgevel van de boerderij en de tuin aan de oostzijde hebben een cultuurhistorische waarde.

4. Communicatie

Bij het verkennende gesprek met de gemeente eind 2017 kregen we van een medewerker van de gemeente te horen dat vooral de bewoners van Hessenweg 17 belangrijk waren omdat zij omsloten werden door het perceel van Hessenweg 19. We hebben daarop direct een afspraak gemaakt met de bewoners van Hessenweg 17. Er is ook in vroeg stadium contact gezocht met de overburen van Hessenweg 14 (Dijkmoment en Camping Vecht&Zo). Beide burenen stonden niet negatief tegenover de plannen. De burenen van Hessenweg 17 zijn regelmatig langsgeweest, de burenen van Hessenweg 14 hebben we regelmatig uitgenodigd om langs te komen, maar die hebben we tot op heden nog niet op bezoek gehad. Sinds begin 2020 staat Hessenweg 14 te koop.

Begin december 2018 hebben we een kennismakingsronde door de buurt gemaakt waarbij we iedereen officieel op de hoogte van plannen hebben gesteld. Daarnaast hebben we een open uitnodiging aan iedereen gegeven voor koffie en thee, waarbij we openheid van zaken geven over alle plannen. De meeste burenen die we gesproken hebben waren vooral benieuwd en stonden niet negatief tegenover de plannen. De bewoner van Hessenweg 15 gaf aan dat hij niet blij was met de plannen, maar is niet ingegaan op de uitnodiging om langs te komen. Uiteraard blijven wij openstaan voor contact en overleg met de buurt.

De burenen van Hessenweg 17 hebben hun huis halverwege 2019 te koop gezet. Ze maakten zich zorgen om de verkoopbaarheid van het perceel, we hebben daarom afgesproken om via de makelaar alle geïnteresseerde kopers bij ons langs te laten komen om onze plannen door te nemen. Het huis is halverwege 2019 verkocht. De nieuwe eigenaren van Hessenweg 17 zijn bewust van de plannen voor de Hessenweg 19 en dat er een anterieure overeenkomst met de gemeente Zwolle is getekend. Er is contact met hen over de plannen.

Sinds februari 2020 staat het perceel van de overburen (Dijkmoment en Camping Vecht&Zo) ook te koop.

Met dhr Sipma (gemeente Zwolle) is afgesproken dat we een buurtoverleg plannen zodra de gemeente Zwolle dit relevant acht.

Conclusie

Het realiseren van een outdoor recreatiepark leidt niet tot nadelige gevolgen voor het milieu. Gezien de boskamers die aangeplant zullen worden, zal er een positief effect voor het milieu ontstaan. Voor de fauna zal er rekening gehouden worden met de drie aandachtspunten die in dit plan beschreven staan.

Qua geluid wordt voldaan aan de vigerende norm, daar bovenop worden nog mitigerende maatregelen genomen om eventuele geluidoverlast verder te reduceren.

De conclusie is dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

Besluit

Jaargang 2021
Nummer 2020-3075
Onderwerp mer-beoordelingsbesluit voor plan Vechtcorridor Noord,
Hessenweg 19

Burgemeester en Wethouders van Zwolle.

overwegende dat AKA Escape Rooms met de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Hessenweg 19, Zwolle, d.d. 5 augustus 2020 een mededeling heeft gedaan als bepaald in artikel 7.16 Wet milieubeheer;

dat genoemde mededeling betrekking heeft op het voornemen voor de realisatie van een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten aan de Hessenweg 19 te Zwolle;

dat genoemde mededeling op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer een beslissing vereist omtrent de vraag of voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt;

dat de aanmeldnotitie voldoet aan hetgeen is bepaald in artikel 7.17 Wet milieubeheer; zo is er rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;

dat voor de motivering van de beslissing wordt verwezen naar de genoemde, bij dit besluit behorende aanmeldnotitie;

besluit:

dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de realisatie van een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten aan de Hessenweg 19 te Zwolle vanwege ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Aldus besloten in de vergadering van 12 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders



secretaris, Ingrid Geveke



december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP19002-0004 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 archeologische monumenten:

terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden;

1.6 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.8 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.9 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwooning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.10 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfsplan:

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

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 gewenst is;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

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

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 carport:

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijktens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.26 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning zoals een in-en outdoor leusurepark voor groepen met sport, spel- en teambuilding-activiteiten met een grote belevingswaarde, waar in ieder geval onder verstaan wordt: escape rooms, real life gaming, lasergamen, levende bordspelen en workshops als ook een creativiteitscentrum, kinderboerderij, museum, sauna en wellness alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.27 cultuurhistorische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.28 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;

1.29 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf:

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

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidsbelasting:

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

1.35 geluidsgevoelige functies:

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

1.36 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 horeca:

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, 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 inwoning:

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

1.41 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 natuurontwikkeling:

een complex van menselijke ingrepen in natuur en landschap en regulering van gebruiksactiviteiten gericht op een gewenste ecologische ontwikkeling;

1.45 natuurwaarden:

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

1.46 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.47 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

1.48 overig bouwwerk:

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

1.49 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;

1.50 peil:

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

1.51 prostitutie:

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

1.52 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.53 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;

1.54 stedenbouwkundig beeld:

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

1.55 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.56 voorkeursgrenswaarde:

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

1.57 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

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

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. paden;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan vogelobservatieposten, mits de hoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 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. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
- b. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvieg sport en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
- c. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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 bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden;
- b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
- g. 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. onderworpen zijn aan de regels van de Wet Natuurbescherming of de krachtens die wet vastgestelde regels;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

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 cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- b. outdooractiviteiten gerelateerd aan cultuur en/of ontspanning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein';
- c. één bedrijfswoning ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van activiteiten gerelateerd aan cultuur en/of ontspanning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. ondergeschikte horeca ten behoeve van en ondergeschikt aan de activiteiten gericht op cultuur en ontspanning uitsluitend in de gebouwen grenzend aan de aanduiding 'terras';
- k. een buitenterras voor ondergeschikte horeca zoals bedoeld onder j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan;
- d. 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' mag de bebouwingsoppervlakte niet meer dan het aangegeven oppervlakte bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dient een gebouw te worden voorzien van een kap waarbij de dakhelling niet minder dan 15° mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 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;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een gebouw wordt verkleind dan wel dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak.

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 voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van cultuur en ontspanning op de gronden en in de bouwwerken zoals benoemd in artikel 4.1 onder j en k;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van paintball.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. tot een met de bestemming strijdige gebruiksregels wordt in elk geval gerekend 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 de in Bijlage 1 van de regels opgenomen Inrichtingsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform de in Bijlage 1 van de regels opgenomen Inrichtingsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

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

4.6.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein'.

4.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 4.6.1 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.

4.6.3 Voorwaarden

De in artikel 4.6.1 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 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daaraan ondergeschikt:
- b. opritten, parkeervoorzieningen ten bevoege van de bedrijfswoning en paden; met de daarbij behorende:
- c. overige bouwwerken, met uitzondering van carports.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 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;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met een inrichting gericht gemengd verkeer.

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 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;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;

- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterteiding;
met de daarbij behorende:
- b. overige bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' worden gebouwd.

7.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

7.3.2 Voorwaarden

De in artikel 7.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterteiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse waterteiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

7.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

7.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

7.5.3 Voorwaarden

De in artikel 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

- a. indien dat noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag wordt van de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg verlangd om een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19 bij deze regels is opgenomen.

9.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

- a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- c. eenheid in verschijningsvorm;
- d. bebouwingstypologie;
- e. massa en vorm;
- f. dakvorm en –richting en –helling;
- g. gevelkarakteristiek;
- h. rooilijnen;
- i. historische materialisering en detaillering.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
- e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

9.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
- d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

9.4.3 Voorwaarden

De in artikel 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19 bij deze regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

11.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
- b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Hessenpoort buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

12.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

12.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, mag onverminderd het bepaalde in deze bestemmingen niet meer bedragen dan 40 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan aanwezig zijn en hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn, mits:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 65 meter;
2. uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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.

13.2 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 perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.48, niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuis, 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 bruto vloeroppervlakte 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.

13.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 13.2 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 14 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 15 Overige regels

15.1 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.

15.2 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.

15.3 Afwijken van de overige regels

15.3.1 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 15.1 en 15.2:

- 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.

15.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 15.3.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Bouwen

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

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

16.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

16.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

16.2.5 Hardheidsclausule

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

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Artikel 17 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19'.

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

van nummer

P.H. Snijders, voorzitter,

E. Meurs, griffier,

december 2021

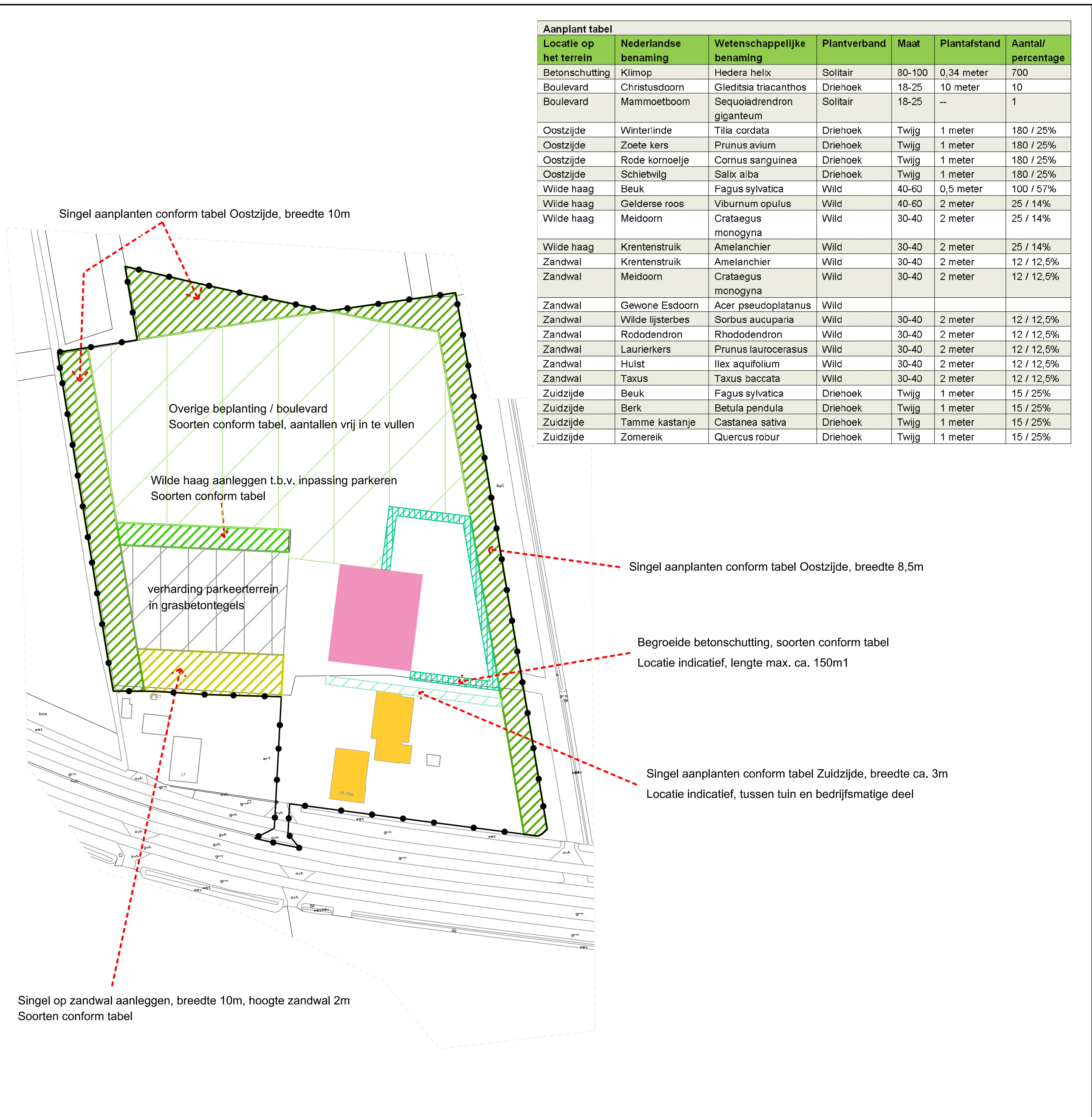
bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen



Aanplant tabel						
Locatie op het terrein	Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming	Plantverband	Maat	Plantafstand	Aantal/percentage
Betonschutting	Klimop	Hedera helix	Solitaire	80-100	0,34 meter	700
Boulevard	Christusdoorn	Gleditsia triacanthos	Driehoek	18-25	10 meter	10
Boulevard	Mammoetboom	Sequoiadendron giganteum	Solitaire	18-25	--	1
Oostzijde	Winterlinde	Tilia cordata	Driehoek	Twijg	1 meter	180 / 25%
Oostzijde	Zoete kers	Prunus avium	Driehoek	Twijg	1 meter	180 / 25%
Oostzijde	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	Driehoek	Twijg	1 meter	180 / 25%
Oostzijde	Schietwilg	Salix alba	Driehoek	Twijg	1 meter	180 / 25%
Wilde haag	Beuk	Fagus sylvatica	Wild	40-60	0,5 meter	100 / 57%
Wilde haag	Gelderse roos	Viburnum opulus	Wild	40-60	2 meter	25 / 14%
Wilde haag	Meidoorn	Crataegus monogyna	Wild	30-40	2 meter	25 / 14%
Wilde haag	Krentenstruik	Amelanchier	Wild	30-40	2 meter	25 / 14%
Zandwal	Krentenstruik	Amelanchier	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Meidoorn	Crataegus monogyna	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Gewone Esdoorn	Acer pseudoplatanus	Wild			
Zandwal	Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Rhododendron	Rhododendron	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Laurierkers	Prunus laurocerasus	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Hulst	Ilex aquifolium	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zandwal	Taxus	Taxus baccata	Wild	30-40	2 meter	12 / 12,5%
Zuidzijde	Beuk	Fagus sylvatica	Driehoek	Twijg	1 meter	15 / 25%
Zuidzijde	Berk	Betula pendula	Driehoek	Twijg	1 meter	15 / 25%
Zuidzijde	Tamme kastanje	Castanea sativa	Driehoek	Twijg	1 meter	15 / 25%
Zuidzijde	Zomereik	Quercus robur	Driehoek	Twijg	1 meter	15 / 25%

LEGENDA

- Plangebiedgrens
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing (hoofdvolume)

VERKLARING

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:		
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	BP19002_inrichting.pdf		
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:		Vaststellingsbesluit:
S. Weertman	J.F.G. Grobbe	23-11-2021	1 van 1	n.v.t.	

Bestemmingsplan Vechtcorridor Noord,
Hessenweg 19
Bijlage 1, Inrichtingsmaatregelen

ruimte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

december 2021

bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

Bijlage 2 Beschrijving cultuurhistorie Hessenweg 19

Hessenweg 19



WAARDERING:

Landschap

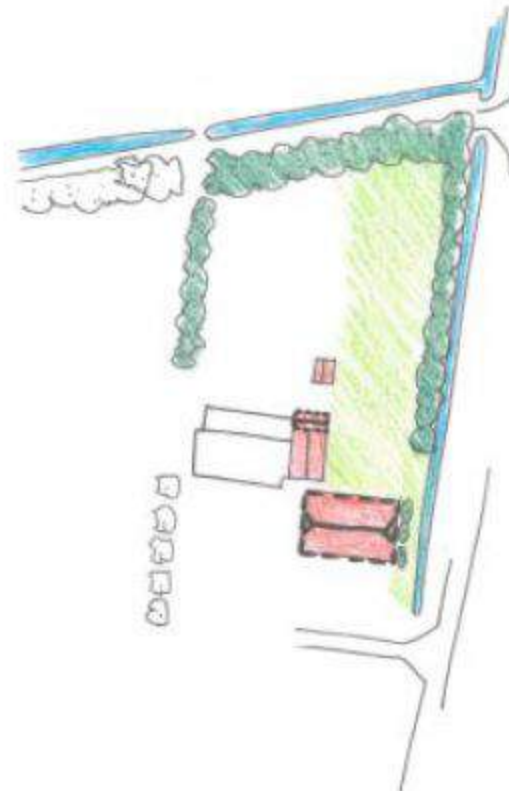
Waardevol is de ligging in het open weide landschap, de groene omkadering van het erf en de sloot/greppel aan de zuid- en oostzijde.

Erfensemble en erfstructuur

Waardevol is het ensemble met een hoofdvolume en bijgebouwen. Waardevol zijn de drie knotlindes voor de gevel. Waardevol is de singel als inkadering van het erf en de weide op het zijerf.

Gebouwen

Van de bebouwing is het hoofdvolume als volume waardevol en de aanwezigheid van bijgebouwen en een hooiberg. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn het rietgedekte dakvlak, de gevels in materiaal, metselverband en indeling. Ook waardevol zijn de gevels van het kleinen betonschuurtje en het gesloten dakvlak. Waardevol is de hooiberg met betonnen roeden.



LEGENDA waarden

Groen



waardevol als erfstructuur



waardevol als element

Water



waardevol als erfstructuur



waardevol als element

Gebouwen



volume waardevol



kap waardevol

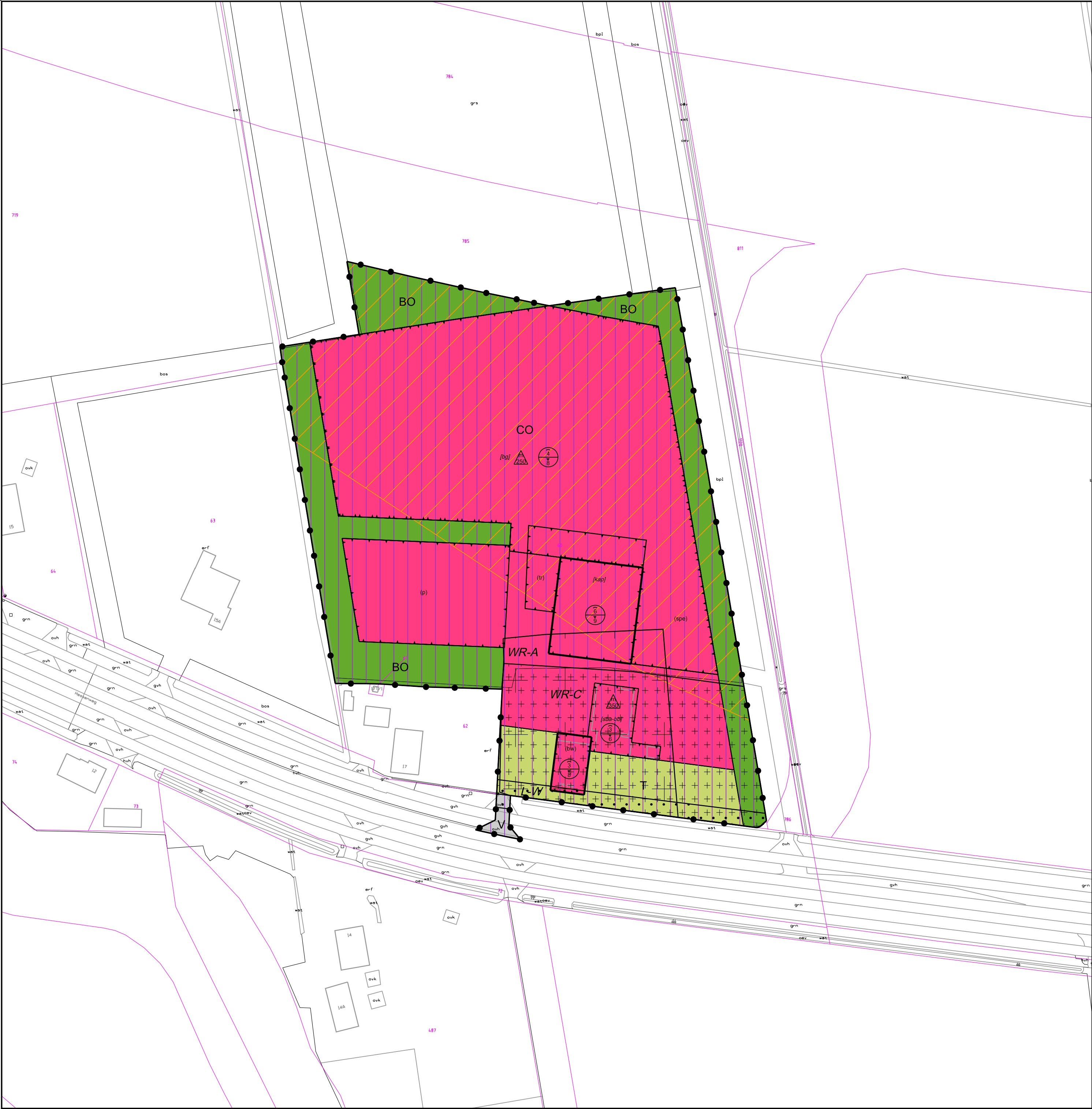


gevel waardevol

Elementen



waardevol als element



LEGENDA

- Plangebied

Plangebiedgrens
- Bestemmingen

BO

CO

T

V

Bos

Cultuur en ontspanning

Tuin

Verkeer
- Dubbelbestemmingen

• •

L-W

WR-A

WR-C

Leiding - Water

Waarde - Archeologie

Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

luchtvaartverkeerzone

Functieaanduidingen

(bw)

(p)

(spe)

(tr)

bedrijfswoning

parkeerterrein

speelterrein

terras

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg]

[kap]

[sba-bb]

bijgebouwen

kap

specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken

Maatvoeringaanduidingen

A

5

A

5

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum oppervlakte (m2)

VERKLARING

6

10

8

3

5

7

9

11

13

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

Bronhouder: Gemeente Zwolle		Schaal: 1 : 1000	Formaat: A2	Bestandsnaam: BP19002-0004.pdf	N			
Planjurist: S. Weertman		Getekend door: J.F.G. Grobbe	Datum: 11-05-2021	Bladnr: 1 van 1				
Vaststelling:		Vaststellingsbesluit: vb_NL.IMRO.0193.BP19002-0004.pdf						
Bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 NL.IMRO.0193.BP19002-0004 Vastgesteld								
ruimte op orde					Zwolle			
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming Lubeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111								