

Stadshagen II, Breezicht Noord-2

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP19005-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP19005-0004

Datum: 7 november 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ruimtelijk beleid	8
2.2.1 Rijksbeleid	8
2.2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.3 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"	12
2.3 Gemeentelijke woonvisie 2017-2027	16
2.4 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	17
2.5 Verkeersbeleid	17
2.6 Natuur- en groenbeleid	18
2.7 Waterbeleid	19
2.8 Prostitutiebeleid	21
2.9 Milieubeleid	21
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	25
3.1 Stedenbouw	25
3.1.1 Huidige situatie	25
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	26
3.2 Verkeer	27
3.2.1 Huidige situatie	27
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	28
3.3 Natuur en groen	29
3.3.1 Huidige situatie	29
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	30
3.4 Water	32
3.4.1 Huidige situatie	32
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	33
3.5 Wonen	38
3.6 Milieu	39
3.6.1 Geluid	39
3.6.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	41
3.6.3 Luchtkwaliteit	42
3.6.4 Bodemkwaliteit	42
3.6.5 Externe veiligheid	43
3.6.6 Energie	43
3.6.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Inleidende regels	47
4.3 Bestemmingsregels	47
4.4 Algemene regels	49
4.5 Overgangs- en slotregels	49

4.6	Handboek	49
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	50
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.2.1	Overleg met de buurt	50
5.2.2	Uitkomsten overleg	50

7 november 2022

bestemmingsplan Stadshagen II, Breezicht Noord-2

7 november 2022

bestemmingsplan Stadshagen II, Breezicht Noord-2

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

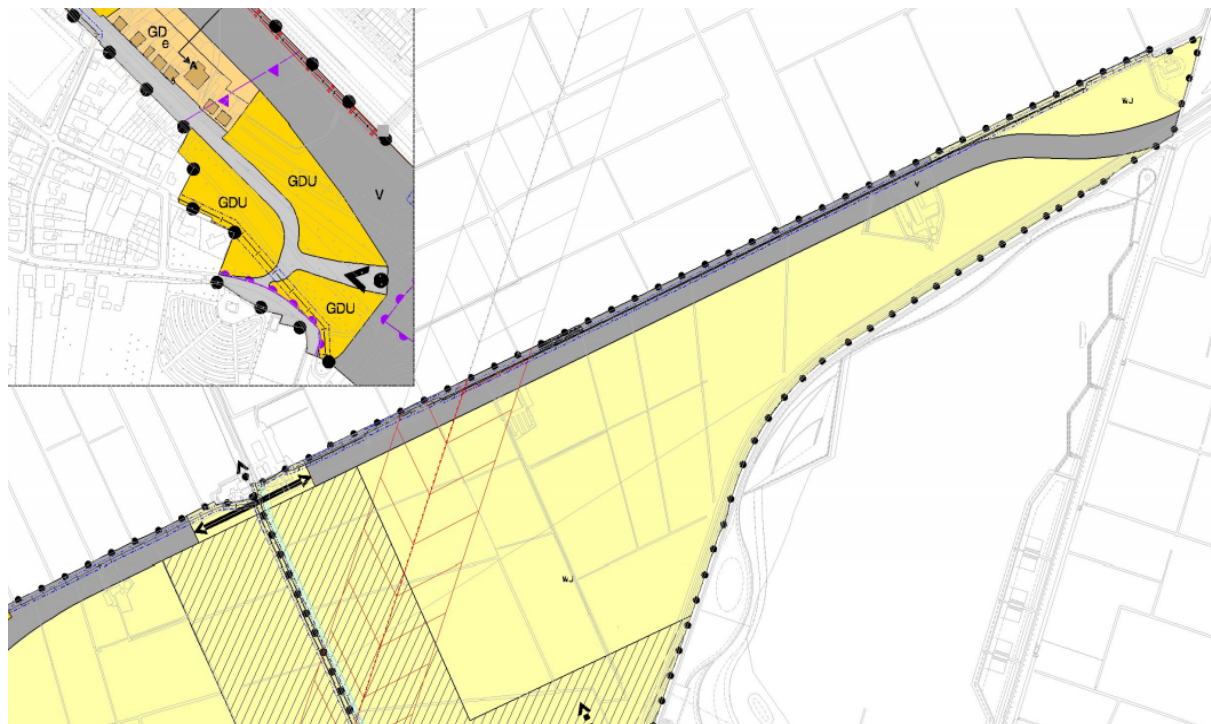
1.1 Inleiding

Na vaststelling in het Bestuurlijk Overleg Breezicht op 1 februari 2017 van de Visie Breezicht Zuid (hierna aan te duiden als visie) is gezamenlijk met de ontwikkelpartners verder gewerkt aan de vertaling hiervan naar het stedenbouwkundig plan. De opgave en ambities zoals verwoord in de visie zijn verder uitgewerkt.

Op 12 maart 2018 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het stedenbouwkundig plan en de financiële haalbaarheid van Breezicht. In aansluiting op de ontwikkeling van Breezicht Zuid worden in Noord vier buurtschappen gerealiseerd met in totaal circa 525 woningen. Het ontwikkelplan voor Breezicht Noord dat op 28 september 2021 is vastgesteld door de raad biedt de basis voor de verdere invulling van dit noordelijke deel van Breezicht. De werknamen voor de buurtschappen zijn Wierde, Beemd, Reede en Kragge.

1.2 Plangebied

Breezicht Noord ligt in het bestemmingsplan "Stadshagen II" (vastgesteld 28-02-2006) en heeft de bestemming "Wonen – Uit te werken", waarmee het woningbouwprogramma en de bouwmassa's reeds zijn opgenomen. Echter, de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de inzichten van 2006 (Masterplan Stadshagen II).



Uitsnede bestemmingsplan "Stadshagen II" (vastgesteld 28-02-2006)

Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe ambities voor Breezicht Noord is ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De twee meest westelijk gelegen woonclusters zijn al vastgelegd in het bestemmingsplan Breezicht Noord - deelgebied 1.

De overige twee woonclusters worden geregeld in dit bestemmingsplan. De plangrenzen zijn te zien op deze afbeelding:



Plangrenzen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende plan Bestemmingsplan Stadshagen II (NL.IMRO.0193.BP14050), vastgesteld bij raadsbesluit van 15 februari 2016, onherroepelijk geworden op 14 april 2016.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht 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.

Op grond van jurisprudentie blijkt dat een initiatief vanaf 12 woningen of meer als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien, waardoor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig is. Aangezien het plan Breezicht Noord meer dan 11 woningen telt, is hier een onderbouwing van de behoefte nodig.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben echter op 7 maart 2019 de overeenkomst "Pilot woningbouw Zwolle" ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw. Op dit moment bereidt de provincie Overijssel nieuwe regionale woonafspraken voor die in de loop van 2020 moeten worden vastgesteld en voor Zwolle moeten gaan gelden voor 2021 en verder.

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte voor de periode 2019-2024 vastgesteld op 1.000 woningen per jaar. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2019 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de krapte-indicator van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte

op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De indicator staat per tweede kwartaal 2020 op 1,4 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1,4 duidt op een zeer krappe woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen.

De harde plancapaciteit in Zwolle bedraagt (peildatum 1 januari 2020) nog ongeveer 4.000 woningen. De harde plancapaciteit is inclusief Breezicht Noord als uit te werken woongebied binnen het bestemmingsplan (moederplan) Stadshagen. Dat betekent dat voor het woningbouwplan Breezicht Noord voldoende planologische ruimte bestaat.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en 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 (bijvoorbeeld herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

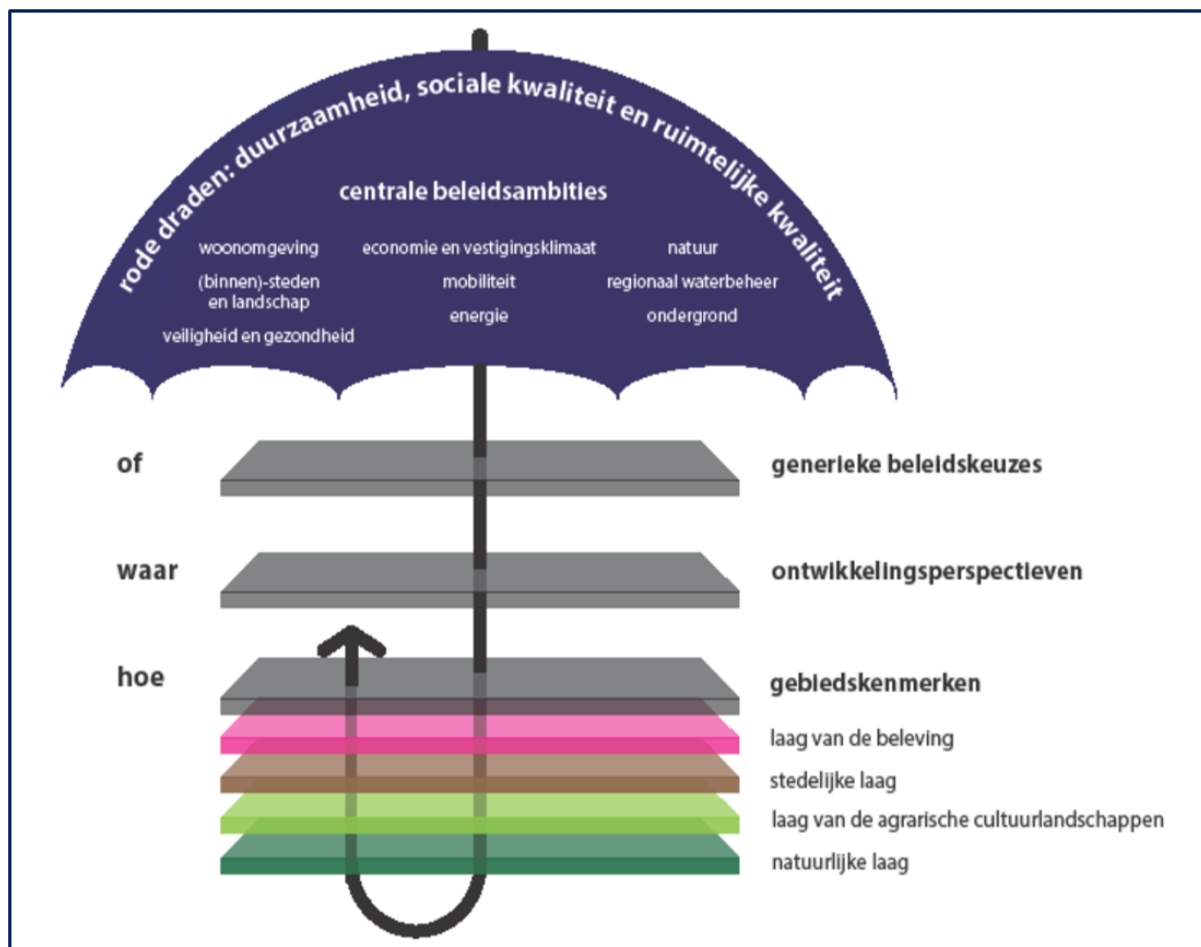
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Uit

voeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het bestemmingsplan Breezicht Noord wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De in dit bestemmingsplan geprojecteerde woningen passen qua aantal in het geldende bestemmingsplan. Het voornemen draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen is daarmee passend binnen de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Op de ontwikkelingsperspectievenkaart is Stadshagen II aangeduid als 'woonwijk' en als 'geplande woonwijk'. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijke, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.

Gebiedskennmerken

Het plangebied ligt op de overgang van 'komgronden' naar 'laagveengebied' (natuurlijke laag). Het heeft als gebiedskennmerken 'woonwijken 1955 - nu' (stedelijke laag) en 'stads- en dorpsranden' (lust- en leisurelaag). De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een

per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap daaromheen.

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.

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te

wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

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

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

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

- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

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

De Zwolse strategische ontwikkelzones

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

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

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 meekoppelkansen benut.

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

2.3 Gemeentelijke woonvisie 2017-2027

De Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'. is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017. In het kort komt de woonvisie op het volgende neer: Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

De belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag zijn:

- Het aantal huishoudens in Zwolle neemt sterk toe: van 57.276 huishoudens in 2016 tot 64.741 in 2040. Ook onder nieuwe vestigers is Zwolle populair. De actuele woningbehoefte die op basis van actuele huishoudprognoses (CBS en Primos) is opgenomen bedraagt 5500 – 6000 nieuwe woningen in de periode 2017 tot 2027 (dus 550 – 600 per jaar).
- Zwolle is een jonge stad: 85% van de inwoners is jonger dan 65 en 22% is jonger dan 18. Het aantal kinderen en jongeren groeit nog en daarmee blijft er vraag naar eengezinswoningen.
- Het aantal 65 plussers neemt toe: in 2030 zijn er 44% meer 65 plussers ten opzichte van 2016. De vergrijzing en langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren extra aandacht.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt aanzienlijk toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen (tot 3 kamers).
- Starters en jongere huishoudens zijn onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Daarnaast is er woningdruk door de uitstroom uit beschermd wonen en van statushouders.
- De vraag naar vrije sector huur en woningen (huur en koop) in het goedkope segment is relatief groot.

De nieuwe woonvisie beschrijft een toekomstbestendig, vernieuwend en duurzaam woonbeleid. Dat betekent aandacht voor verstedelijking en transformatie: 3000 woningen moeten binnenstedelijk worden gebouwd. De andere 3000 komen in Stadshagen. In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling 30% goedkoop, 40% midden en 30% duur segment (zie onderstaande tabel), waarbij doelgroep- en functiemenging (wonen, werken, zorgen) wenselijk is.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850 - € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt naar kwalitatief programmeren en stimuleren zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden.

Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen.

Conclusie

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

2.4 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

Conclusie

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

2.5 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.

De ambitie die in de mobiliteitsvisie is verwoord is om te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit bijdraagt aan de opgaven waar de stad voor staat. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken. Kern van de mobiliteitsvisie is dat we de verdere groei van de mobiliteit niet zonder meer opvangen door te investeren in nieuwe infrastructuur. In plaats daarvan zorgen we er voor dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar blijft 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 nabije toekomst streven we naar 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.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.6 Natuur- en groenbeleid

2.5.1. Wet natuurbescherming (2017)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd: de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming: Natura 2000-gebieden

Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen. Dit zijn de Natura 2000-gebieden en deze vormen samen één Europees netwerk van natuurgebieden. Het is verboden zonder vergunning een project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een vergunning kan rechtstreeks worden aangevraagd bij de provincie of in uitzonderlijke gevallen bij RVO/LNV. Daarnaast is het mogelijk om de natuurtoestemming aan te haken bij een aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Soortenbescherming: Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt eveneens de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming. Als hiervan sprake is, moet een ontheffing worden gevraagd tenzij een provinciale vrijstelling geldt.

2.5.2. Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De bescherming is zodoende planologisch geregeld. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

2.5.3. Gemeentelijk groenbeleid

Groenbeleidsplan (1998) en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de stedelijke Hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, het zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan

en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. De Wijkgroenstructuur staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening en Groene Kaart (2013)

Voor de bomen geldt de 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.

2.7 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 voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritair (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 prioritair (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 geschepd voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen

voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Deltawet

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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 nota "Water raakt!" 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 deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) en de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS, 2019) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.8 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

2.9 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeente Zwolle heeft een gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie-milieu-kwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Het beleid voor de aspecten geluid, bedrijvigheid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem zijn relevant voor voorliggend plan. Dit beleid wordt in de volgende paragrafen kort 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 een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende bedrijven mogelijk gemaakt. Ook zijn deze niet in de nabijheid van het plan aanwezig.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, woonwagenstandplaatsen, scholen en verpleegtehuizen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven, te weten voor industrielawaai, spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï. Per bron is in de wet een voorkeursgrenswaarde bepaald en een maximale ontheffingswaarde. Een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde wordt vermeden door bijvoorbeeld maatregelen te treffen als stiller asfalt of het plaatsen van een geluidswal. Als dit niet voldoende is worden hogere waardes verleend, waardoor bij de bouw van de woning extra gevelwering moet worden aangebracht.

Daarnaast kunnen gemeentes eigen beleid opstellen voor het verlenen van hogere waardes. In Zwolle wordt hierbij het gebiedsgericht beleid gehanteerd. In de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (2 april 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

In een wijk hebben woningen verschillende geluidsbelastingen. De ambitiewaarde is de streefwaarde op gebiedsniveau. De grenswaarde geldt voor elke woning individueel. Is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid dan kan na een eenvoudige administratieve toets de hogere waarde worden vastgesteld. Is de geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid, maar onder het wettelijke maximum dan is een meer diepgaande beoordeling noodzakelijk. Bij de beoordeling komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden. Voorbeelden hiervan zijn een geluidsluwe gevel, aangepaste indeling van de woning (hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe gevel) of een balkon of tuin aan de geluidsluwe zijde van de woning. Als een balkon zich aan de voorzijde van de woning bevindt wordt gekeken naar mogelijkheden om deze afsluitbaar te maken. Dit zorgt voor akoestische compensatie.

Breezicht Noord valt in het gebiedstype 'Groen Stedelijk'. Voor het bestemmingsplan gelden de volgende toetsingswaardes:

Geluidgevoelige bestemming	Ambitieniveau gemeente	Voorkeursgrenswaarde Wgh	Grenswaarde wegverkeer, gemeente	Maximale ontheffingswaarde Wgh
Woning	43 dB	48 dB	53 dB	63 dB
Woonwagenstandplaats	43 dB	48 dB	53 dB	53 dB

Deze waardes gelden voor de wegen die gezoneerd zijn volgens de Wet geluidhinder. Dit zijn alle wegen, minus de 30-km/u wegen. Omdat deze wegen wel voor hinder kunnen zorgen worden deze vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening wel getoetst en beoordeeld.

Luchtkwaliteit

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit wordt de luchtkwaliteit langs alle wegen in Zwolle jaarlijks gemonitord. Hieruit blijkt dat de kwaliteit gestaag verbetert. Om de kwaliteitsverbetering voort te zetten zijn in het luchtkwaliteitsplan van gemeente Zwolle de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- knelpunten in de toekomst voorkomen, wat betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid voor verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening en vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

Met de beleidsvisie externe veiligheid (2013) streeft de gemeente ernaar te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader

externe veiligheid;

- veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- geanticipeerd wordt op landelijke beleidsontwikkelingen die een ongunstige invloed kan hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle, met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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

Het plangebied hoort tot het gebiedstype 'Groen Stedelijk' en ligt buiten het gebiedstype stroomzone.

Vanwege de plaatselijk hoge personendichtheid en de overwegend lage organisatiegraad (met het oog op preparatie op calamiteiten met gevaarlijke stoffen) is de risicoruimte beperkt. Voor dit gebiedstype geldt een stand-still beleid waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Binnen dit gebiedstype geldt dat er geen plek is voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR-10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico hebben.

Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Voor heel de gemeente is in 2020 een bodemkwaliteitskaart vastgesteld met als doel de kwaliteit inzichtelijk te maken en grondtransport eenvoudiger te maken. Het plangebied Breezicht Noord valt binnen het homogeen deelgebied Stedelijke Uitbreiding SH (na 1987) en heeft de bodemfunctie Wonen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Ondergrond

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

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies;
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer;
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen;
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied;
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes door:

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

Milieueffectrapportage

In de Wet Milieubeheer is geregeld dat bij bepaalde activiteiten een m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen moet worden. Deze verplichting komt voort uit de Europese Richtlijn Milieueffectrapportages en is verder uitgewerkt in het Besluit MER. De activiteiten waarvoor deze verplichting geldt zijn opgenomen in de C- en D-lijsten in de bijlage van dit besluit.

Voor activiteiten in de C-lijst die boven de daarin genoemde drempelwaarde uitkomen is het doorlopen van een m.e.r.-procedure verplicht. Bij activiteiten in de D-lijst moet beoordeeld worden of deze belangrijke nadelige gevolgen hebben, waarna alsnog de m.e.r.-plicht geldt. Onder de drempelwaarde in deze lijst is

7 november 2022

bestemmingsplan Stadshagen II, Breezicht Noord-2

deze beoordeling vormvrij.

Voor de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht (categorie D11.2). Omdat het plangebied onder de drempelwaarde blijft is deze beoordeling vormvrij.

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

Stadshagen is de eerste grote stadsuitbreiding van Zwolle over het Zwarte Water en is in aanbouw sinds 1996. Door de ligging van de wijk tussen stad en polder heeft het een uniek karakter. Er is een directe, functionele relatie met de stad: van winkelen tot werken en recreëren. Tegelijk is er een sterke oriëntatie op de open agrarische en natuurlijke landschappen om de wijk heen.

De ontwikkeling van Stadshagen I wordt in 2020 afgerond. Tegelijkertijd is er vanaf 2007 gebouwd aan Stadshagen II met de gebieden Vrij Werkeren, Breecamp Oost, Breezicht, Scholtensteeg en De Tippe. Deze gebieden zijn divers van karakter, maar sluiten alle aan op de ruimtelijke structuur van Stadshagen I. Binnen de gebieden wordt ingezet op herkenbare woonmilieus. Door de ligging van deze buurten in Stadshagen zijn ze overwegend groenstedelijk tot dorps met een bijpassende, relatief lage woningdichtheid.

Breezicht is het laatst te ontwikkelen gebied aan noordoostzijde van Stadshagen en daarmee het sluitstuk tussen Oude Wetering, Milligerplas en Mastenbroekerpolder. Met deze positie markeert Breezicht de noordelijke stadsrand van Zwolle. Op de overgang van stad naar landschap is de wijk vormgegeven als een structuur van buurtschappen in een robuust groenblauw landschap. Het landschappelijk casco omvat de hele wijk en verbindt bestaand Stadshagen, Oude Wetering, Milligerplas en geluidswal met elkaar. Hierbij zijn landschap en geluidswal één continu geheel, en er zijn vizieren op de Mastenbroekerpolder gemaakt. Met deze open en groenblauwe structuur is vormgegeven aan de overgang naar het weidse polderlandschap en de ligging in de noordelijke stadsrand van Zwolle - van het centrum van Stadshagen als meest stedelijke plek naar Breezicht als meest landschappelijke van Stadshagen.

In het landschap van Breezicht worden de buurtschappen verhoogd aangelegd. De woonbuurten worden opgehoogd en het landschap behoudt zoveel mogelijk de huidige maaiveldhoogte. Het refereert aan de terpen in de Mastenbroekerpolder en het maakt groene ruimtelijke overgangen mogelijk van buurtschap naar landschap, van privé naar openbaar. Door de verhoogde ligging van de buurtschappen ontstaat ruimte voor waterberging en wordt vormgegeven aan de waterrobuuste ambitie van Breezicht. Regenwater uit de woonbuurten wordt via watergangen, wadi's en groenzones afgevoerd naar het groenblauwe landschap. Centraal in het groenblauwe landschap stroomt een beek. Er is ook ruimte om overtollig regenwater uit bestaand Stadshagen te bergen. Met de structuur van buurtschappen in een landschap profileert Breezicht zich nadrukkelijk als groen woonmilieu. Met dit natuurlijke woonlandschap voegt Breezicht een nieuw en uniek deel toe aan Stadshagen, niet alleen voor de nieuwe bewoners van Breezicht maar ook als recreatief landschap voor Stadshagen. Het is er groen, waterrijk en natuurlijk, en het biedt een veelzijdige en gezonde omgeving om in te struinen, bewegen en te ontmoeten.

De zes buurtschappen hebben elk een eigen identiteit. Deze specifieke sfeer van elk buurtschap wordt bepaald door zijn situering in het landschap. De buurten zijn compact en het groenblauwe landschap is ook binnen het buurtschap zichtbaar. De overgangen naar het landschap zijn groen vormgegeven met hagen of hoogteverschillen.

Aan oostzijde grenst Breezicht aan de Milligerplas, een belangrijke kwaliteit voor het wonen in Stadshagen. De plas wordt gewaardeerd door bewoners van de wijk voor recreatie en sport, maar ook vanwege zijn landschappelijke kwaliteiten. De bestaande voorzieningen rondom het strand, zoals Milligers en sport- en speelplekken, zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan met zorgvuldige overgangen naar de buurt welke zijn geïnspireerd op een duinlandschap.

In 2018 zijn het Beeldkwaliteitplan Breezicht Zuid en het Uitwerkingsplan Stadshagen II, Breezicht Zuid vastgesteld. In Breezicht Zuid liggen de eerste twee buurtschappen van Breezicht: Duinzicht in het zuidoosten en Wetering in het zuidwesten van het gebied. Totaal omvatten deze buurtschappen circa 600 woningen. Vanaf 2019 heeft de eerste woningbouwontwikkeling in Breezicht Zuid plaatsgevonden. In 2023 worden naar verwachting de laatste woningen in Breezicht Zuid opgeleverd.

Breezicht Noord bestaat uit vier buurtschappen. Voor de buurtschappen Wierde en Beemd is eerder een bestemmingsplan (deelgebied 1) opgesteld. Buurtschap Wierde is een compacte woonplek met circa 120 woningen en twee terpen langs de Oude Wetering. Daarop komen ongeveer 17 woningen. De circa 95 woningen in buurtschap Beemd liggen tussen de geluidswal en het groene, waterrijke landschap. De woningen staan, in beide buurtschappen, rondom een gemeenschappelijke groene ruimte, een eigentijdse brink die buurtgevoel en gezamenlijkheid stimuleert. De overgangen naar het groenblauwe landschap zijn geleidelijk en groen.

De ontwikkeling van de buurtschappen Reede en Kragge wordt mogelijk gemaakt in dit voorliggende bestemmingsplan deelgebied 2 van Breezicht Noord. Buurtschap Reede is met circa 250 woningen het grootste van Breezicht Noord. Karakteristiek voor het buurtschap is de havenachtige beleving aan de Milligerplas. Buurtschap Kragge ligt tussen de Milligerplas, de geluidswal en de Mastenbroekerpolder. De natuurlijke inrichting en ecologische waarden aan de noordzijde van de Milligerplas komen herkenbaar terug. De circa 50 woningen van het buurtschap liggen aan dit water.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Breezicht Noord is onderdeel van de stedenbouwkundige visie voor Breezicht en de afronding van het gebied tussen Milligerplas en geluidswal. Breezicht Noord is het logische vervolg op Breezicht Zuid. Breezicht Noord bestaat straks uit circa 530 woningen verdeeld over vier buurtschappen. Deze buurtschappen hebben elk een eigen sfeer, structuur en invulling. Tegelijk zijn de overgangen naar het omliggende landschap altijd groen en herkenbaar. Daarbij is gezocht naar samenhang, onder meer met hagen en hoogteverschillen in het landschap. Het bij buurtschap Reede en Kragge horende groenblauwe landschap en de overgang naar de Milligerplas zijn ook onderdeel van dit bestemmingsplan.

Buurtschap Reede

Buurtschap Reede is met circa 250 woningen het grootste buurtschap van Breezicht Noord. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen met een kap, in verschillende woningcategorieën. Midden door Reede stroomt het groenblauwe landschap met de beek, die daar overgaat in de inham aan de Milligerplas. Door deze centrale beek, de ligging aan de plas maar ook door enkele deelbuurtjes heeft Reede de schaal van een klein dorp. Met een kern aan de inham, randen aan het landschap en luwe woonbuurtjes aan groene plantsoenen. Haaks op de beek loopt de Breezichtlaan, deze doorgaande straat ontsluit Reede richting Duinzicht in het zuiden en Kragge in het noorden, waar de straat vervolgens aantakt op de Werkerlaan. De dorpse schaal en de compacte opzet van Reede leiden bij de architectonische beeldkwaliteit voor Reede tot de stijl van 'tuindorp met een losse twist'. De tuindorpstijl past goed bij de sterke samenhang van openbare ruimte en compacte straatjes met de nadruk op rijwoningen. Belangrijk in de stedenbouwkundige opbouw is daarbij het groene beeld dat de voortuinen maken in de straat. Daar waar achtertuinen grenzen aan de straat, is extra aandacht voor erfafscheidingen in de vorm van hagen of gemetselde tuinmuren in combinatie met beplanting. Het parkeren vindt zo veel mogelijk plaats in parkeerkoffers die aan de achterzijde van de woningen liggen. Daardoor is er minder parkeerdruk en "blik" in de dorpse straatjes. In de kern van Reede, aan de inham, is een wat stedelijker sfeer ontworpen. Hier is geen sprake van voortuinen maar van Delftse stoepen. De dorpse tuindorpsfeer komt verder tot uitdrukking in af en toe verspringende rooilijnen, de aanwezigheid van zijtuinen en in de licht gebogen vorm van de straatjes.

Buurtschap Kragge

Buurtschap Kragge ligt tussen de Milligerplas, de geluidswal en de Mastenbroekerpolder. In Kragge liggen circa 50 grotere kavels met 2 onder 1 kap- of vrijstaande woningen, het grootste deel aan het water en een

deel opgenomen in het rustige natuurlandschap. Het parkeren gebeurt op de eigen kavel. Buurtschap Kragge is een woonlandschap in zichzelf in tegenstelling tot de Wierde, Beemd en Reede die meer compacte woongebieden zijn. De woningen in Kragge liggen op drie schiereilanden tussen waterinhammen die in verbinding staan met de Milligerplas. Plas-draszones, natuurlijke gebieden aan de plas en riet- en grassenrijke oevers van de kavels vormen samen één natuurlandschap waar de kavels en woningen in verscholen liggen. Om dit landschap te realiseren en garanderen gelden er speciale regels voor de kavels aan het water. De regels staan voor een natuurlijke inrichting van de oevers, waarop wel gebruik middels vlonders toegestaan is, maar niet over de hele lengte. De natuurwaarde en de landschappelijke waarde zijn hier opgenomen in de bestemmingsregels.

De architectuur in Kragge heeft als overkoepelende thema's 'natuurlijk wonen', verscholen in het landschap en onder de kap. Natuurlijke materialen hebben de boventoon in Kragge, ze gaan een relatie aan met de kleuren en uitstraling van het natuurlandschap.

Het landschap

Het landschap rond Reede en Kragge sluit grotendeels aan op landschap dat al aanwezig is in Breezicht: de oeverzone langs de Milligerplas, het groenblauwe landschap met de beek tussen Wierde, Beemd, Duinzicht en Wetering, de geluidswal, het duinlandschap. Elk landschap heeft zijn eigen verschijningsvorm en gebruikswaarde. Behalve dat ze een natuurlijk systeem bevatten en klimaatdoelen voorstaan, zijn de landschappen ook een woonlandschap dat zich open stelt voor bewoners om van de genieten en in rond te struinen. Sommige plekken zijn specifiek ingericht en kunnen intensief gebruikt worden, zoals speelplekken en sportvelden. Op andere plekken is de inrichting minder expliciet, maar is de inrichting wel degelijk gericht op gebruik: een buurtweide, een vlonder aan het water, boomgaarden. Ander landschap leent zich voor beheer door vrijwilligers/bewoners. Een deel van het landschap is meer uitsluitend bedoeld voor natuur, zoals de rietzones tussen Kragge en de Milligerplas. Het is een natuurlijk ingericht zone met een grillige oevervorm, nat riet en broekbosjes. De wandelroute rond de Milligerplas komt langs deze groenzone tussen het water en het buurtschap. Daarmee blijft het rondje Milligerplas intact.

3.2 Verkeer

3.2.1 Huidige situatie

Breezicht Noord bevindt zich aan de meest noordelijke stadsrand van Zwolle. Het gebied is onderdeel van het totale plan voor Breezicht. Het gebied ligt direct ten zuiden van de geluidswal langs de Hasselterweg. Breezicht Noord wordt daarbij begrensd door Breecamp, Breezicht Zuid, de Milligerplas en de geluidswal langs de N331.

Fiets

Breezicht Noord wordt zowel ten westen als ten oosten ontsloten door belangrijke fietsroutes. De Oude Wetering is een belangrijke hoofdfietsroute die een direct verbinding geeft met de voorzieningen in de wijk zoals scholen en het wijkwinkelcentrum, maar ook het centrum van de stad. Oostelijk van het gebied loopt de hoofdfietsroute over de Werkerlaan. Deze route verbindt Zwolle met Hasselt en Genemuiden. Via de rotonde op de Stadshagenallee/Milligerlaan sluit Breezicht Noord aan op het verdere fietsroutenetwerk van Stadshagen. De fietspaden op de geluidswal langs de N331 hebben vooral een recreatief karakter.

Openbaar vervoer

In de huidige situatie wordt Stadshagen bediend door de buslijnen 1 en 11. Beide lijnen vertrekken en eindigen bij station Zwolle en doen station Stadshagen aan. Lijn 1 bediend het centrum, het midden en het zuiden van Stadshagen. Lijn 11 doet specifiek Breecamp en Breezicht aan.

Auto

Breezicht Noord II wordt ontsloten via de Breezichtlaan. Deze sluit aan de zuidkant aan op de rotonde Stadshagenallee / Milligerlaan. Aan de noordzijde wordt Breezicht ontsloten op de Werkerlaan.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Lopen

De buurtschappen in Breezicht Noord zijn omgeven door groen met daarin toegankelijke en aantrekkelijke routes voor het langzaam verkeer. In deze omgeving bevinden zich voorzieningen zoals speelplekken, scholen, mogelijkheden voor buitensport en de Milligerplas. Deze inrichting en het autoluwe karakter van de wijk maakt deze omgeving aantrekkelijk voor langzaam verkeer. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan de aantrekkelijkheid en de levendigheid van de wijk.

Fiets

Fietsers worden optimaal bediend door de directheid en aantrekkelijkheid van zowel functionele routes richting voorzieningen en de binnenstad als recreatieve routes. Het fijnmazige netwerk is van een goede kwaliteit: een kwaliteitsniveau dat past bij de ambitie dat fietsen bij uitstek het vervoersmiddel is voor Breezicht als onderdeel van 'fietsstad Zwolle'.

Het fietspad ten zuiden van buurtschap Reede dat door het duingebied voert en aansluit op de rotonde Milligerlaan, vormt de verbinding richting het winkelcentrum en de binnenstad. Ook de Werkerlaan die buiten de bebouwde kom wordt voorzien van een vrijliggend fietspad is een belangrijke fietsverbinding en sluit ook aan op de regionale hoofd fietsroute richting Hasselt/Genemuiden. Vanuit de buurtschappen zijn ook de meer westelijk gelegen voorzieningen in de wijk vlot te bereiken. Het fietspad op de geluidswal en de aansluiting op recreatieve fietspaden in het omliggende landschap verbindt de wijk met de prachtige omgeving en biedt zo kansen voor gezonde beweging.

Openbaar Vervoer

De stadsbuslijnen 1 en 11 rijden via het station Stadshagen naar Station Zwolle. De dichtstbijzijnde halte voor de buurtschappen Reede en Kragge is langs de Laan der Molens ter hoogte van de Boormolen.

Auto

De Breezichtlaan ontsluit de buurtschappen Reede en Kragge naar het zuiden toe via Breezicht Zuid op de rotonde Milligerlaan / Stadshagenallee. De Breezichtlaan is een 30 km/uur weg. Vanwege de relatief grote afstand tot aan Reede en Kragge wordt de Breezichtlaan aan de noordzijde van de Milligerplas aangesloten op de Werkerlaan. Hiermee wordt met name voor de bewoners van buurtschap Kragge een tweede route richting aangeboden richting de hoofdontsluitingswegen in de wijk.

De wegen en straten in de beide buurtschappen hebben een inrichting die aansluit bij een verblijfsgebied. Door de keuze voor relatief smalle wegprofielen uitgevoerd in elementenverharding en de toepassing van snelheidsremmende maatregelen op strategische plekken ontstaat een kenmerkende woonstraat-uitstraling die past bij het 30 km/uur regime in de wijk.

Parkeren / deelmobiliteit / mobiliteit hub

In Breezicht wordt het parkeren zoveel als mogelijk opgelost met parkeerkoffers en op binnenterreinen. Deze parkeerkoffers sluiten op logische plekken aan op de buurtontsluitingsweg. Daarnaast wordt nog beperkt parkeren aan de straat gefaciliteerd. De twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen krijgen een parkeerplek op eigen terrein.

Uitgangspunt voor het parkeren is het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle zoals momenteel omschreven in de Regeling parkeernormen 2016. Deze regeling verwijst naar de meest recente CROW-normen. Mocht mobiliteit in de toekomst wijzigen, dan kunnen parkeerplaatsen ruimte maken voor groen.

3.3 Natuur en groen

3.3.1 Huidige situatie

3.5.1.1. Groen

De Milligerplas en bijbehorende oevers, en de Oude Weteringzone behoren tot de Stedelijke Hoofdgroenstructuur. Ook de voortzetting van de Hasselterweg ten noorden van Breezicht, met zijn begeleidend groen behoort hiertoe. Verder is de groene verbinding tussen Milligerplas en Oude wetering, langs de Stadshagenallee onderdeel van de Stedelijke hoofdgroenstructuur.

Tot de Wijkgroenstructuur van Breezicht behoort het centrale beekdallandschap en het begeleidend groen van de Laan der Molens.

Er komen in het plangebied geen bijzondere bomen voor.

3.5.2.2. Natuur

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht" en is gelegen op een afstand van 1,4 kilometer.

Flora en fauna

Resultaten Quickscan flora en fauna (soortenbescherming)

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging Breezicht Noord is een quickscan soortbescherming uitgevoerd: "*Meinesz, K. & Olthof, R. (2019). Quickscan soortbescherming Breezicht-Noord. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid. Rapport 19-043. Ecogroen bv Zwolle.*"

Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende soorten nader toegelicht.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Schade aan onmisbaar foerageergebied en vliegroutes is evenmin te verwachten.

Andere zoogdieren

Binnen en in de omgeving van het plangebied is het voorkomen van otter bekend. In ruigtes en struweel binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van wezel, hermelijn en bunzing aanwezig zijn. Daarnaast is mogelijk sprake van essentieel leefgebied van deze kleine marterachtigen.

Vogels; jaarrond beschermde nesten

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermd nesten van vogels aangetroffen. Wel is broedbiotoop aanwezig voor enkele algemeen voorkomende vogelsoorten van agrarische gronden, sloten en struweel zoals wilde eend, kievit, graspieper, scholekster en roodborst.

Vissen

Uit e-DNA onderzoek is gebleken dat grote modderkruiper aanwezig is in sloten binnen het plangebied.

Overige soorten

In het plangebied zijn geen beschermde planten, overige amfibieën, overige zoogdieren, reptielen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

3.5.2.3. Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde deel van het

Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van 1,4 kilometer.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.3.2.1 Natura 2000

Het uitvoeren van het bestemmingsplan kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden als gevolg van een toename van stikstofdepositie als gevolg van het plan.

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verplicht om vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. De gemeente Zwolle heeft aan het advies- en ingenieursbureau Tauw gevraagd de mogelijke effecten van de stikstofdepositie als gevolg van het plan op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en te toetsen.

De uitgangspunten, de resultaten en de conclusie zijn te vinden in het rapport "Ecologische beoordeling effecten Stikstof woningbouwproject Breezicht Noord Buurtschap 3 en 4 (fase 2) (Tauw, 2 augustus 2022, projectnummer 1287206).

Het integrale rapport is als Bijlage 4 opgenomen in deze toelichting.

De stikstofberekening is door het advies- en ingenieursbureau Ecogroen uitgevoerd. De uitgangspunten waarop de berekening is gebaseerd worden beschreven in het rapport "Stikstofonderzoek Stadshagen Breezicht Noord, buurtschap 3&4, Zwolle (Ecogroen, 18 februari 2022, projectcode 20.530.1).

Het integrale rapport is als Bijlage 5 opgenomen in deze toelichting.

Berekening van de stikstofdepositie

De stikstofdepositie is door Ecogroen bepaald met behulp van de rekentool AERIUS (2021). Het realiseren van de ruim 300 woningen en voorzieningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn in 2026 in gebruik.

Uit de berekening voor de gebruiksfase (rekenjaar 2026) blijkt dat sprake is van een toename (maximaal 0,06 mol N/ha/jaar) van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, Rijntakken, Olde Maten en Veerslootslanden, De Wieden en de Veluwe (berekening met kenmerk AERIUS_bijlage_20220121131514_GebruiksfaseBreezichtNoord34RRQxjCJmDcMv).

Deze berekening is als Bijlage 6 opgenomen in deze toelichting.

*AERIUS berekent de deposities per hexagoon (zeshoek) met een oppervlakte van één hectare.

Conclusie

Uit de ecologische beoordeling blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet strijdig is met de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000.

Er zijn binnen de genoemde N2000 gebieden geen omstandigheden die er voor zorgen dat de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase zal leiden tot een ecologisch aantoonbare aantasting van de kwaliteit of oppervlakteverlies van de stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden.

De projectgebonden toename aan stikstofdepositie staat niet in de weg aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van habitattypen en/of kwalificerende soorten die leven in de stikstofgevoelige leefgebieden binnen de N2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte water en Vecht, Rijntakken, Olde Maten en Veerslootslanden, de Wieden en de Veluwe.

Vervolgstappen zoals een passende beoordeling zijn niet noodzakelijk.

3.3.2.2 Flora en fauna

Het bestemmingsplan voorziet in verdere uitbreiding van Stadshagen. Het maakt nieuwbouw van woningen en aanleg van infrastructuur, groen en water mogelijk. De activiteiten kunnen worden gerangschikt onder “dwingende redenen van groot openbaar belang”, en onder “ruimtelijke inrichting of ontwikkeling”. Alternatieven zijn niet aan de orde. Er worden maatregelen voorgesteld voor medegebruik door vogels, vleermuizen en overige soortgroepen (natuur-inclusief bouwen).

Er is in het plangebied grote modderkruiper aangetroffen (Meinesz en Olthof, 2019). Dit maakt het aanvragen van een ontheffing voor grote modderkruiper noodzakelijk. Daarnaast is een ontheffing nodig indien essentieel leefgebied en/of verblijfplaatsen van kleine marterachtigen worden beschadigd of vernietigd.

Ecologische maatregelen

Uit de resultaten van de Quicksan soortbescherming Breezicht Noord komen de volgende ecologische maatregelen voort.

- Werkzaamheden mogen geen broedende vogels verstoren. Verstoring van broedende vogels kan voorkomen worden door de uitvoering op te starten voor 15 februari en na 1 oktober. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden opgestart adviseren we om een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.
- Wanneer verblijfplaatsen of essentieel foerageergebied van kleine marterachtigen worden vastgesteld en verloren gaan, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Er is uitzicht op ontheffing doordat in voorliggende situatie het relatief eenvoudig is om de functionaliteit van de leefomgeving te garanderen en het belang van de woonwijk onderbouwd kan worden. Om een ontheffing te kunnen verkrijgen dient in de regel voorzien te worden in alternatief leefgebied.
- De Oude Wetering dient tijdens de werkzaamheden en in de gebruiksfase passeerbaar te blijven voor otter. Eventuele nieuw aan te leggen duikerbruggen mogen de passeerbaarheid voor otter niet verhinderen. Dit is mogelijk door het aanbrengen van loopplanken boven de waterlijn. Aanwezigheid van een strook droge grond onder de overspanning is ook een mogelijkheid. De loopplank of oever onder de duiker of faunavoorziening dient een minimale breedte te hebben van 50 centimeter. Geadviseerd wordt om met een deskundige (op het gebied van otters) een mitigatieplan voor otter op te stellen.
- Door het dempen van sloten gaat leefgebied van grote modderkruiper verloren. Voor grote modderkruiper dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel. Er is uitzicht op ontheffing doordat in voorliggende situatie de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd kan worden en het belang van de woonwijk onderbouwd kan worden. Om een ontheffing te kunnen verkrijgen dient in de regel voorzien te worden in alternatief leefgebied. Voorafgaand aan de demping van sloten dienen exemplaren te worden weggevangen en verplaatst naar geschikt vervangend leefgebied. Er dient gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol waarin instructies worden gegeven voor een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden.
- In de toekomstige woonwijk wordt ook geschikt leefgebied voor wezel en hermelijn gerealiseerd in de vorm van extensief onderhouden graspercelen, bloemrijke percelen, natuurvriendelijke oevers langs de Milligerplas en overige ruigtes langs o.a. de noordelijke geluidswal. Daarnaast wordt het gebied grenzend aan de oostzijde van het plangebied ook geschikt gemaakt voor wezel en hermelijn door het beheer te extensiveren. In totaal wordt binnen en buiten het plangebied circa 7,5 hectare aan nieuw leefgebied gerealiseerd. Al het leefgebied wordt middels groen- of ruigtestroken met elkaar verbonden zodat een aaneengesloten leefgebied ontstaat. Het beheer wordt dusdanig afgestemd dat er altijd voldoende leefgebied voor wezel en hermelijn beschikbaar is en de verbinding met overige gebieden blijft bestaan.

In de nieuwbouw van het plangebied zal voorts rekening gehouden worden met het creëren van verblijfplaatsen voor vleermuizen, nestgelegenheid voor gierzwaluw, spreeuw en huismus in bebouwing, voor grote gele kwikstaart onder bruggen, en functionele leefomgeving voor huismus door middel van specifieke

beplanting, zoals hagen en doornstruiken.

In de directe omgeving van Breezicht zijn voortuitlopend maatregelen getroffen om de (Nieuwe) wetering langs de Ruimzichtweg geschikt te maken voor grote modderkruiper, door verdroogd rietland te verwijderen, een vegetatierijke plasdrasstrook aan te leggen in combinatie met dieper water met modderige bodem. Hier zullen de exemplaren die bij werkzaamheden in Breezicht worden aangetroffen, kunnen worden uitgezet.

3.3.2.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Omdat het NNN geen externe werking kent, kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

3.3.2.4 *Conclusies*

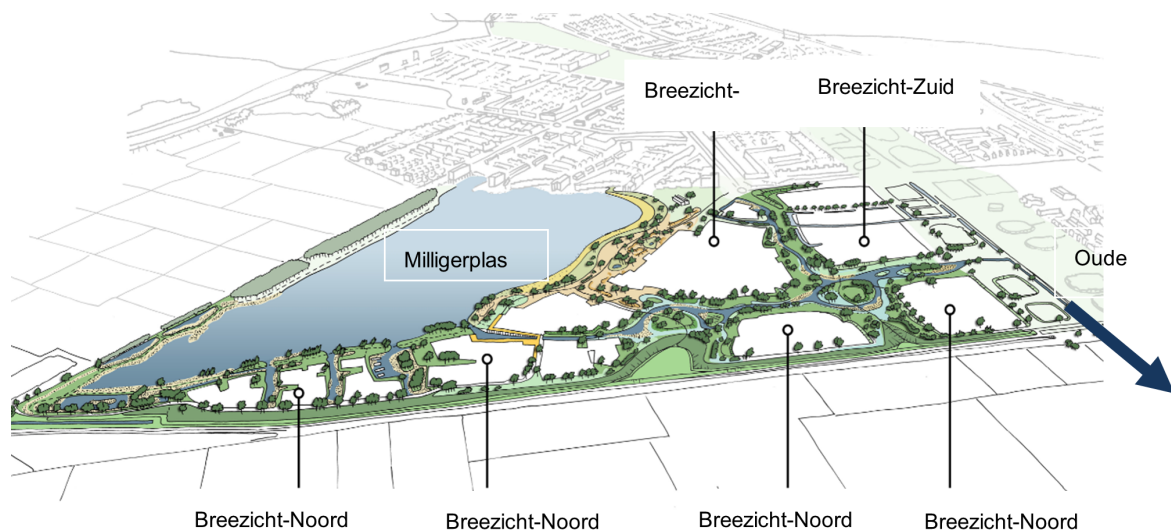
In het kader van de Wet natuurbescherming is al het noodzakelijk onderzoek uitgevoerd. Er moet een ontheffing worden aangevraagd voor de grote modderkruiper en mogelijk voor kleine marterachtigen. Door het treffen van ecologische maatregelen is het zeer aannemelijk dat deze ontheffing word verleend. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3.4 Water

3.4.1 Huidige situatie

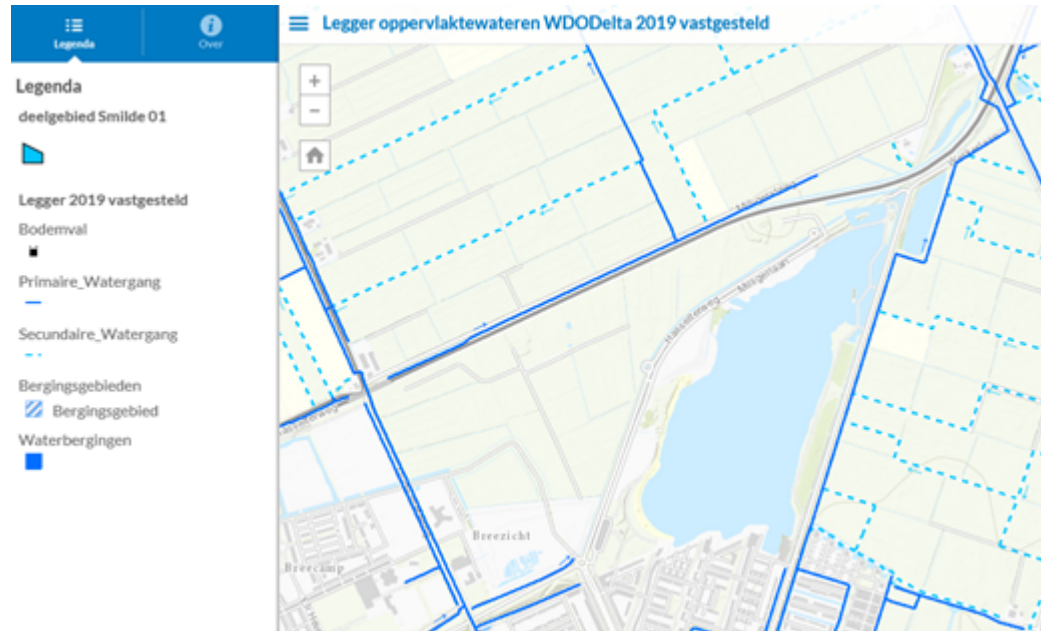
3.4.1.1 *Waterstructuur*

De buurtschappen in Breezicht Noord liggen alle in een groene waterrijke omgeving. De eerste twee buurtschappen worden omsloten door het groenblauwe landschap van Breezicht. Het derde heeft een havenachtige sfeer met water dat in verbinding staat met de Milligerplas. Het vierde buurtschap is een rietoevermilieu ten noorden van de Milligerplas. In een eerdere fase van ontwikkeling zijn buurtschappen Wetering en Duinzicht al ontwikkeld, deze liggen aan de zuidzijde van het groenblauwe landschap en maken ook onderdeel uit van de waterhuishouding van Breezicht.



Breezicht Noord ligt in de polder Mastenbroek. Het plangebied wordt begrensd door de Milligerplas aan de zuidoostzijde, de Oude Wetering aan de westzijde en de Hasselterweg aan de noordzijde (zie figuur 1). De waterstructuur in de polder is ontworpen voor agrarisch gebruik. Overtollig water in het gebied wordt afgevoerd naar de Oude Wetering. Het waterpeil in het plangebied varieert van -1,05mNAP tot -0,85mNAP. Het huidige maaiveldniveau is ongeveer -0,40mNAP.

In en nabij watergangen is de keur van toepassing. In de keur van het waterschap is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen in opgenomen.



Figuur 1: Oppervlaktewateren in en nabij Breezicht-Noord (bron: Legger WDO Delta)

3.4.1.2 Riolering

In het plangebied is nu geen riolering aanwezig.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.4.2.1 Waterstructuur

De buurtschappen die worden ontwikkeld in Breezicht-Noord grenzen aan groen en water. Ook is er veel groen en water in de buurtschappen. Een van de buurtschappen in het gebied krijgt twee terpen. Een ander buurtschap wordt havenachtig. Aan de noordzijde van de Milligerplas bepalen water, plasdrassituaties, riet en broekbosjes het beeld. Het centrale landschap van de wijk Breezicht wordt gekenmerkt door een dynamisch watersysteem met slingerende watergangen en plasdrassituaties. Breezicht-Noord sluit zo aan bij het groene en waterrijke omliggende landschap.

Het overtollig regenwater uit de buurtschappen wordt via groenstructuren naar het open water in het landschap afgevoerd. In extreme neerslagsituaties functioneert het groene landschap ook als waterbuffer en neemt de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied toe (flexibel en dynamisch watersysteem).

3.4.2.2 Klimaatadaptief

Klimaatadaptatie is een leidend principe bij het ontwerp van de waterhuishouding. De gekozen oplossingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat. Breezicht is straks bestand tegen plensbuien met een kans van 1 op 250 per jaar. Dit zijn buien waarbij 90 mm valt in 1 uur tijd. Deze buien worden in het watersysteem, de openbare ruimte en op kavelniveau verwerkt. Om dit te bereiken maakt het klimaatrobuuste woongebied optimaal gebruik van sponswerking in het systeem. Als het hard regent, wordt regenwater opgevangen en verwerkt. Met het oog op droge perioden is het belangrijk dat dit water wordt vastgehouden en het niet uit het gebied verdwijnt. Vasthouden van water zorgt voor een betere beschikbaarheid van water voor groen in perioden van droogte en draagt bij aan verkoeling bij hitte. Deze sponswerking vindt vooral plaats in de bodem.

Bij zeer extreme buien kan de Milligerplas nog worden benut als een noodberging. Dat voorkomt wateroverlast in Breezicht en voorkomt dat het teveel aan water wordt afgewenteld naar de Mastenbroekerpolder.

De waterhuishoudkundige hoofdstructuur wordt beheerd door waterschap Drents Overijsselse Delta. Het water in buurtschap 4 is geen onderdeel van de waterhuishoudkundige hoofdstructuur.

Het systeem wordt getoetst op basis van een neerslaghoeveelheid welke eens in de 100 jaar wordt overschreden ($T=100$). Daarbij wordt uitgegaan van een bui van 111 mm in 48 uur (tabel 1.1). Tijdens deze extreme situatie mag een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha worden gehanteerd. Rekening houdend met deze afvoer en enige berging op daken, straten, etc. (plasvorming), resteert een bergingsopgave van 80 mm. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen dienen vrij van water te blijven. De uitgangspunten van het waterschap WDODelta zijn onderstaand samengevat.

Uitgangspunten WDODelta

Uitgangspunt	Waarde
Klimaatscenario	Huidig klimaat + 10% (cf. STOWA rapport 2015-10)
Landelijke afvoer	1,6 l/s/ha bij $T=100$; 0,8 l/s/ha bij $T=1$
Maatgevende buiduur	48 uur
Totale neerslaghoeveelheid	111 mm (100,9 mm * 1,10)
Afvoer via oppervlaktewater	28 mm
Berging daken, straten, etc. (plasvorming)	3 mm
Bergingsopgave	80 mm

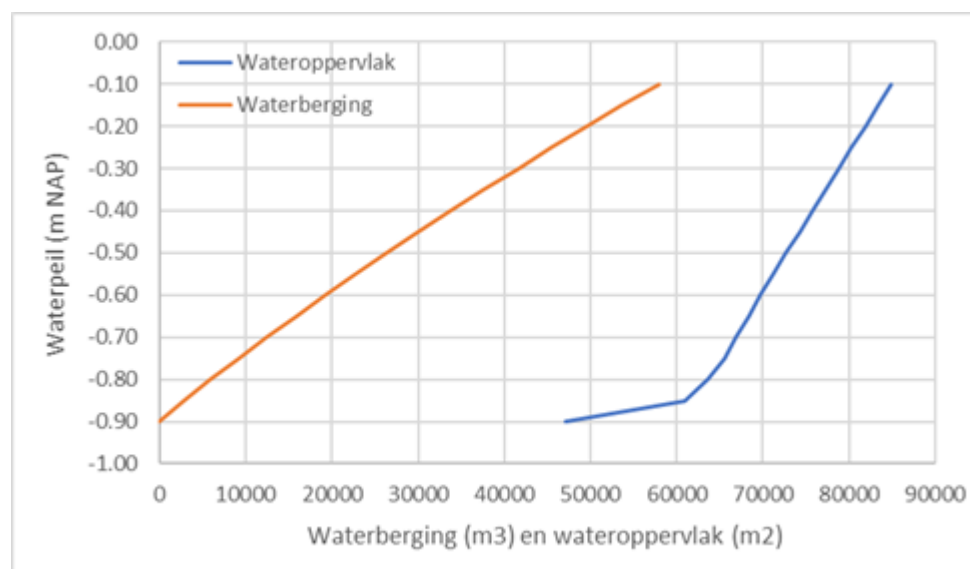
De hemelwaterafvoer (HWA) van de daken en het verharde oppervlak moet (zo veel mogelijk) binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Voor de bergingsberekening zijn de 4 buurten in Breezicht als 1 gebied in de waterbalansberekening beschouwd. Dit ook omdat de 4 buurten op 1 stelstel van infiltratieriolen worden aangesloten. Uiteindelijk voert de wijk deels via wadi's af op de centraal gelegen groenblauwe zone. De verdeling van het verhard oppervlak van het totale plangebied is als volgt:

Onderdeel	Oppervlak
Dakoppervlak	7,64 ha
Wegverharding (rijbaan, parkeren, trottoirs, fietspaden)	13,48 ha
Verhard kaveloppervlak (exclusief daken)	7,72 ha
Totaal afvoerend oppervlak	28,84 ha

Bruto planoppervlak	75,14 ha
---------------------	----------

In de onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de beschikbare berging in het systeem, uitgesplitst naar de verschillende bergingsvoorzieningen. Vervolgens zijn in een grafiek de peilstijgingen weergegeven in relatie tot de beschikbare waterberging.

Bergingsvoorziening	Waterberging
Wadi's Breezicht	9.160 m ³
Waterbergende wegfundering buurtschap Wetering IT-stelsel	350 m ³ 980 m ³
Centrale waterpartij (50 cm peilstijging tot -0,40 m NAP)	30.125 m ³
Waterpartij deelgebied 4 (50 cm peilstijging tot -0,40 m NAP)	3.665 m ³
Totaal	44.280 m ³



De gecombineerde waterberging bedraagt circa 44.300 m³. Op basis van het aangesloten verhard oppervlak (28,9 ha) betekent dit een effectieve berging van circa 150 mm. Uitgangspunt is dat de berging in alle bergingsvoorzieningen optimaal wordt benut.

Wanneer voor de T=100-situatie de bergingsopgave van 80 mm (in 48 uur) wordt gehanteerd, dan betreft de bergingsopgave voor geheel Breezicht circa 22.100 m³. Op basis van 44.300 m³ beschikbare berging, bedraagt de overcapaciteit circa 21.200 m³.

3.4.2.3 Riolering

Voor alle buurtschappen in Breezicht-Noord geldt dat regenwater oppervlakkig en zichtbaar wordt afgevoerd. Alleen als er geen mogelijkheid is tot het oppervlakkig afvoeren van regenwater, wordt een regenwaterriool of infiltratieriool toegepast. Woningen krijgen geen individuele infiltratievoorziening op de eigen kavel, maar er komen collectieve verzamel- en infiltratievoorzieningen, passend bij de klimaatbestendige inrichting. Hiermee wijkt het plan af van het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020.

Het wilwater in het plangebied moet geloosd worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Om het

wuilwater naar de rioolwaterzuivering te transporteren worden meerdere kleine bemalingsgebieden aangelegd. De riolering hoeft op die manier niet heel diep te worden aangelegd.

3.4.2.4 Waterkwaliteit

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

In extreme situaties kan water vanuit Breezicht overstorten naar de Milligerplas. Vanwege de zwemwaterkwaliteit was het streven deze hoeveelheid water zo beperkt mogelijk te houden. Opgemerkt wordt dat de kwaliteit van het water van de Milligerplas op dit moment onder druk staat door een verhoogde concentratie van poepbacteriën van IE (Intestinale Enterokokken) en E-coli (Escherichia coli). De herkomst van deze bacteriën moet nog onderzocht worden en welke maatregelen nodig zijn om de waterkwaliteit weer te verbeteren.

Eén van verbetermaatregelen kan zijn om de groenblauwe zone zonder stuw te verbinden met de Milligerplas en om ook aan de andere zijde een verbinding met een watergang te maken. Op deze manier wordt doorstroming met regenwater mogelijk. Het verbeteren van de waterkwaliteit wordt in samenspraak met het waterschap nader onderzocht. De gemeente onderzoekt de hydraulische mogelijkheden middels een stedelijk waterplan.

3.4.2.5 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.

3.4.2.6 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).

3.4.2.7 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een primaire waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, door het Zwarte Meer aan de noordzijde en door het Zwarte Water aan de oostzijde (voormalig dijkkring 10). Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

3.4.2.8 Risico-inventarisatie

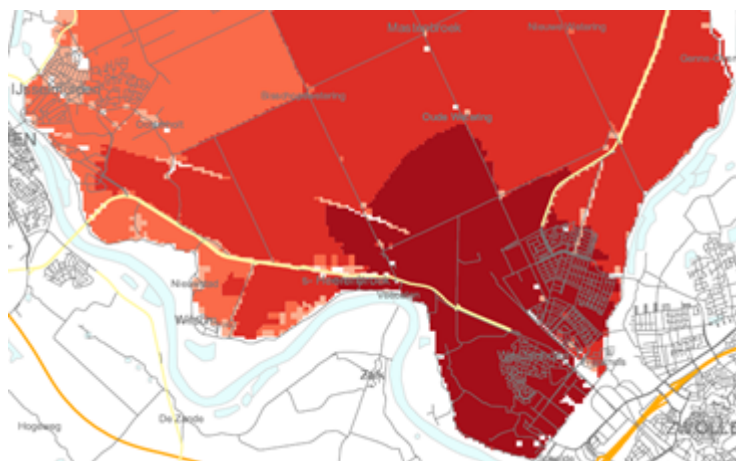
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten zuiden van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De waterkeringen aan de oost en noordkant van het plangebied zijn lager genormeerd en kennen een overstromingskans van 1 op 3.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

Met behulp van www.risicokaart.nl wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat op 2,0 tot 5,0 meter (figuur 2). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 3 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de wijk

Westenholte weergegeven. Dit is kort, namelijk 0 tot 6 uur.



Figuur 2: Maximale waterdiepte bij een overstrooming (bron: risicokaart.nl)



Figuur 3: Tijd tot overstrooming na dijkdoorbraak t.h.v. Westenholte (bron: Provincie Overijssel)

3.4.2.9 Meerlaagse veiligheid

De geluidswal langs de Hasselterweg is niet alleen geluidswerend, maar kan met de nodige aanvullende maatregelen ook wordt ingezet als gevolgbeperkende wal in het geval van overstrooming van de Mastenbroekerpolder. Bij overstrooming wordt wateroverlast en schade door deze wal beperkt en/of hebben de bewoners langer de tijd om te evacueren.

3.4.2.10 Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstrooming(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 overstrooming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl

3.5 Wonen

De ambitie voor heel Breezicht is een woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu.

Deze ambitie is uitgewerkt in een aantal onderdelen.

Woningbouwprogramma en prijsdifferentiatie

Het uitgangspunt voor Breezicht is een gefaseerde realisatie van circa 1.140 woningen.

In Breezicht Zuid worden circa 610 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan hiervoor is reeds onherroepelijk.

In Breezicht Noord gaat het om circa 530 woningen, waarvan circa 300 in het plangebied (deelgebied 2).

De woningdifferentiatie is als volgt:

	Zuid	Noord	Totaal
bereikbaar	32 %	30 %	31 %
middenduur	42 %	40 %	41 %
duur	26 %	30 %	28 %

Het woningaantal en de verdeling is in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Breezicht Zuid (30%-50%-20%). Breezicht Noord was geen onderdeel van deze Visie. In de beoogde differentiatie voor Zuid is echter een verschuiving te zien van de middendure naar voornamelijk de dure categorie. Dit heeft te maken met de kenmerken van het plan en daarbij passende woningcategorieën in met name Duinzicht.

Woonmilieu en doelgroepen

De ambitie voor Breezicht is het realiseren van een groen en suburbaan woonmilieu.

Door de ligging van Breezicht aan de rand van Stadshagen en de vormgeving als netwerk van buurtschappen in een groenblauw landschap sluit het stedenbouwkundig plan aan bij het groenstedelijke woonmilieu voor Breezicht.

Uit de Woningmarktanalyse 2017-2032 1 (rapportage van Companen en bureau HHM, 2017) blijkt dat de behoefte aan groenstedelijk wonen groot is in Zwolle.

De doelgroepen voor Breezicht zijn met name 'gezinnen met kinderen en jonge stellen' en 'oudere mensen of gepensioneerden die volop in het leven staan'.

Stimulering doorstroming

Belangrijk is dat bewoners van Stadshagen binnen hun wijk een woonstap kunnen maken in de verschillende fases van hun leven. Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat verhuisketens vooral binnen Zwolle plaatsvinden. 37% van de Stadshagenaren is in de afgelopen 10 jaar verhuisd binnen de eigen wijk.

Die doorstroming willen we blijven faciliteren.

Door een diversiteit in woningen aan te bieden in Breezicht Noord in zowel woningtypen, woonvormen als prijsniveaus wordt de doorstroming binnen Stadshagen bevorderd. Er is in Breezicht Noord aanbod in diverse prijsklassen: van sociale huur, midden- en dure projectmatige koop- en huurwoningen tot particulier opdrachtgeverschap.

Wensen bewoner centraal

De wensen van toekomstige bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen in het proces en ontwerp. Te denken valt aan levensloopbestendige woningen, WMO-woningen, particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap, flexibel te gebruiken woningen en nieuwe woonvormen.

3.6 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.

3.6.1 Geluid

Voor het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst IJsselland (Akoestisch onderzoek Stadshagen Zwolle Deelgebied Breezicht 3 & 4, versie 3, datum 25 augustus 2021). Dit onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of binnen de aandachtscontour van een spoorlijn. Voor wegverkeerslawaai zijn de volgende bronnen te onderscheiden:

- Hasselterweg (N331, 70 km/u)
- Breezichtlaan (30 km/u)

Bij de berekening van de geluidbelasting van de Hasselterweg is rekening gehouden met de aanwezige geluidwal. Hierbij is uitgegaan van een geluidwal van 3,5 meter hoog plus schanskorf van 1 meter.

Ten tijde van het opstellen van het akoestisch onderzoek was de naam voor de Breezichtlaan nog niet bekend. In het onderzoek wordt deze straat daarom met de oude werknaam 'Strandboulevard' aangeduid.

Hasselterweg

De geluidbelasting door het wegverkeer op de Hasselterweg is maximaal 53 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De grenswaarde uit het gemeentelijke geluidbeleid wordt niet overschreden. Ook de maximale ontheffingswaarde voor woonwagenstandplaatsen wordt niet overschreden.

Maatregelen

In het akoestisch onderzoek zijn de maatregelen besproken die genomen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dit betreft het aanbrengen van zeer stil asfalt, het verhogen van de geluidswal en het plaatsen van een diffractor langs de Hasselterweg.

In het onderzoek is onderbouwd dat een diffractor op zichzelf niet voldoende werking heeft om tot de voorkeursgrenswaarde te komen. Daarnaast heeft deze zeer waarschijnlijk geen toegevoegde waarde ten opzichte van de aarden wal. Het aanbrengen van zeer stil asfalt op de Hasselterweg zou alle overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde weghalen. Omdat de gemeente geen wegbeheerder is van de Hasselterweg heeft het geen directe invloed op het wegdektype, waardoor dit geen wenselijke oplossing is.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat het geluidsscherm op de wal circa 1,5 meter hoog moet zijn om op alle bouwlagen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De huidige schanskorf staat op de geluidswal waar ook een fietspad op ligt. Dit recreatieve fietspad legt de verbinding tussen het Nationaal Landschap IJsseldelta en de wijk Stadshagen in Zwolle. Deze structuur is groter dan Breezicht alleen en zou door het scherm worden doorbroken. Vanaf de

fietsroute kijk je naar het zuiden uit over de woonwijk en naar het noorden uit over de polder Mastenbroek. Met een geluidsscherm van 2,5m hoog is de recreatieve waarde van het fietspad ook weg.

Daarnaast zal de combinatie van de geluidswal plus geluidsscherm dermate hoog zijn (3.60+1.50m boven NAP) dat deze gaat functioneren als een muur, zichtbaar vanuit zowel landschap als woonwijk. Dat is geen wenselijke woonomgeving.

Hogere waardes

Om de woningen te beschermen tegen het wegverkeerslawaai op de Hasselterweg worden voor een deel van de woningen hogere waardes verleend. De contour van de voorkeursgrenswaarde is op de bestemmingsplankaart aangegeven. De gebieden binnen deze contour (d.w.z. met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde) hebben de aanduiding 'geluidsgevoelige bebouwing uitgesloten' gekregen, waaraan de volgende regel is verbonden:

"het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie' is niet toegestaan, indien niet voldaan wordt aan de geldende voorkeursgrenswaarden dan wel verkregen hogere waarden".

In onderstaande uitsneden zijn de berekende waardes weergegeven. In het Besluit hogere waarden staan de waardes die per (groep) kavels geldt.





Breezichtlaan

De geluidbelasting van het wegverkeer op de Breezichtlaan is maximaal 53 dB. Omdat de Breezichtlaan een 30 km/u-weg is, is deze niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder en kunnen voor de geluidgevoelige bestemmingen geen hogere waarde verleend worden. Het uitgangspunt is dat de geluidbelasting door middel van stedenbouwkundige maatregelen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Als dit niet mogelijk is moet worden gemotiveerd waarom toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het akoestisch onderzoek is de mogelijkheid van stillere klinkerverharding onderzocht. Dit zou mogelijk tot een geluidreductie leiden, maar omdat dit een relatief nieuw wegdektype is zijn de effecten niet voldoende zeker. Er is daarom gekozen om uit te gaan van een situatie met een gangbaar type klinkers. Op deze manier wordt rekening gehouden met een worst-case situatie.

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijk ordening is de binnenwaarde voor de woningen beoordeeld en gekeken naar compenserende factoren als een geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevel. In het Bouwbesluit geldt voor alle nieuwe woningen en woonwagens een minimale gevelisolatie van 20 dB. In werkelijkheid is de ervaring dat nieuwbouwwoningen een hogere gevelisolatie hebben. Dit betekent dat ook op de plekken met de hoogste geluidbelasting de binnenwaarde zal voldoen aan 33 dB. Dit is de binnenwaarde waaraan nieuwe woningen volgens de Wet geluidhinder moeten voldoen.

Voor alle woningen geldt dat de buitenruimte geluidluw is, omdat op de eerste bouwlaag de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Ook hebben alle woningen een zijde die van de weg af is gekeerd en die daarmee geluidluw is.

Op basis van deze punten is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

3.6.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is bij het moederplan geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt binnen het plangebied. Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor hun omgeving.

3.6.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) en de grenswaarden voor de luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief deze niet in een betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan dat een woningbouwlocatie met = 1.500 woningen (netto) en minimaal 1 ontsluitingsweg valt onder de categorie NIBM. In het plangebied van Breezicht Noord, buurtschap 1 en 2, worden minder dan 1.500 woningen gerealiseerd, zodat aan de NIBM-grens wordt voldaan. Dit betekent dat toetsing van het project aan de grenswaarden in deze situatie niet nodig is.

Er moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel worden beoordeeld dat de luchtkwaliteit in het plangebied geschikt is voor de beoogde functie 'wonen'.

Aan de hand van de Monitoringstool van het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is een beoordeling gemaakt de luchtkwaliteit langs de Hasselterweg (N331) en de Havezathenallee voor de jaren 2020 en 2030. Onderstaande tabel toont de maximale waardes van alle toetspunten op de Hasselterweg, op het traject langs het plangebied.

Luchtkwaliteit ter hoogte van plangebied (bron: NSL-Monitoringstool, monitoringsronde 2020)

	waarde in 2020	waarde in 2030	grenswaarde	WHO-advieswaarde
NO ₂ µg/m ³ jaargemiddeld	20,4	12,5	40	40
PM10 µg/m ³ jaargemiddeld	16,3	13,9	40	20
aantal dagen met PM10 concentraties > 50 µg/m ³	6	6	35	-
PM2,5 µg/m ³ jaargemiddeld	9,4	7,4	25	10

Uit de tabel blijkt dat langs de omsluitende wegen ruim wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit van bijlage 2 van de Wm en dat ook wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden. Deze conclusie mag ook worden getrokken voor het overige deel van het plangebied dat verder van de omsluitende wegen is gelegen. De luchtkwaliteit in het plangebied is goed en geschikt voor de functie wonen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

3.6.4 Bodemkwaliteit

In het kader van het moederplan is een inventarisatie naar bekende bodeminformatie uitgevoerd. Op basis van deze inventarisatie wordt geconcludeerd dat er geen bekende ernstige verontreinigingen zijn in het plangebied die de ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie ernstig belemmeren. Voor het plangebied geldt reeds de bestemming wonen. Deze bestemming zal niet gewijzigd worden. Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op een uitwerkingsbevoegdheid, er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op of beïnvloed worden door de bodemkwaliteit. Omdat de bodemkwaliteitskaart de gemiddelde bodemkwaliteit laat zien is voor aanvang van grondwerkzaamheden wel nog een vooronderzoek (NEN 5725) nodig, waarmee wordt gecontroleerd of de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreinigingen. Als de locatie verdacht is zal een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

3.6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Het gaat hierbij om de risico's van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het besluit externe veiligheid transportroutes, het basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het moederplan is een inventarisatie gedaan voor externe veiligheid. Daaruit blijkt dat de wegen in en om het plangebied niet op de route liggen van vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast vindt er geen goederentransport plaats over de spoorlijn Zwolle-Kampen. Tevens liggen er in het gebied geen bedrijven die een veiligheidsrisico kunnen opleveren. Het risico voor de omgeving is derhalve minimaal en heeft geen invloed op de planontwikkeling.

3.6.6 Energie

Breezicht wordt ontwikkeld als een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen. Dat betekent dat binnen Breezicht geen aardgasinfrastructuur wordt aangelegd en dat er naar wordt gestreefd dat binnen de wijk net zo veel energie duurzaam wordt opgewekt als door de bewoners en in de openbare ruimte wordt gebruikt.

Vanaf 2020 geldt dat alle nieuwbouw minimaal moet voldoen aan de energieprestatie-eisen voor BENG (bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-systematiek vervangt vanaf dat moment de huidige systematiek EPC (energieprestatie-coëfficiënt). Met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat tot BENG in werking treedt, de woningen minimaal voldoen aan een EPC van 0 (= energieneutraal).

De ambitie die wordt nagestreefd is te voldoen aan de eisen voor een NOM-woningen (nul-op-de-meter). Bij een NOM woning wordt niet alleen de gebouwgebonden energie (energie nodig voor verwarmen en koelen) op het perceel van de woning duurzaam opgewekt, maar ook de gebruiksgebonden energie (energie nodig voor huishoudelijke apparaten).

Hoe minder energie een woning nodig heeft, hoe gemakkelijker het is om een woning energieneutraal te krijgen. Het grootste deel van de benodigde energie wordt gebruikt voor het verwarmen/koelen van een woning. Daarom is bij de bouw veel aandacht voor het goed isoleren van vloeren, wanden, dak en ramen. Hiermee is de warmtevraag van de woningen laag. Dat maakt het mogelijk dat de woningen worden voorzien van een individuele warmtevoorziening voor verwarming en voor warm water.

Het toepassen van een warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) is energetische en economisch met de huidige stand van de techniek de meest voor de hand liggende optie. Het staat ontwikkelaars/ bewoners vrij om andere individuele en/of collectieve technieken toe te passen die qua duurzaamheid en energetisch minimaal gelijkwaardig zijn.

Alle benodigde elektriciteit voor de warmtepompen of andere voorzieningen ten behoeve van het verwarmen en koelen van de woning (= gebouwgebonden elektriciteit) dient met zonnepanelen op de woning/op het eigen perceel te worden opgewekt.

De ambitie is dat ook de het stroomgebruik door huishoudelijke apparaten (=gebruikgebondenelectriciteit) op eigen perceel wordt opgewekt. Daarmee kan de stap gezet worden naar nul-op-de-meterwoningen.

Ook in de openbare ruimte wordt energie gebruikt, met name voor openbare verlichting en voor de rioolgemalen. Deze voorzieningen worden zo energiezuinig mogelijk uitgevoerd.

Voor de duurzame warmtevoorziening van de woningen kan gebruik gemaakt worden van bodemenergie. Dit is een beproefde techniek. Bij grootschalige toepassing van bodemenergie moet rekening worden gehouden met het risico van interferentie (systemen hebben een negatieve invloed op elkaar) en uitdoving van de bodem (er wordt meer warmte uit de bodem gehaald dan er terug komt). Daarnaast is het belangrijk dat de

overige bodembelangen zoals de strategische drinkwatervoorraden en geohydrologische belangen worden geborgd.

Om die reden is Breezicht aangewezen als interferentiegebied. Voor geheel Breezicht (Zuid en Noord) is er een bodemenergieplan vastgesteld. Daarmee zijn nieuwe bodemwarmtesystemen in Breezicht vergunningplichtig. De initiatiefnemer moet aantonen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

3.6.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Door adviesbureau Sweco is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Vormvrije m.e.r.-beoordeling Breezicht Noord buurtschap 1 en 2, aanmeldingsnotitie, referentienummer SWNL0274874, datum 31 maart 2021). Het rapport is een aanvulling en actualisatie van het MER dat is opgesteld voor bestemmingsplan Stadshagen II en is als Bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek is dat geen nadelige effecten worden verwacht, waardoor geen M.e.r.-beoordeling nodig is.

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 Stadshagen II, Breezicht Noord-2 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Stadshagen II, Breezicht Noord-2.

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 2 Akoestisch onderzoek Breezicht Noord-2

Bijlage 3 Aanmeldingsnotitie Breezicht Noord-2

Bijlage 4 Ecologische beoordeling Breezicht Noord-2

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

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 Artikel 17 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

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 een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6

meter worden gebouwd.

Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten. Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidings aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Wet geluidhinder

In verband met de Wet geluidhinder is het op een aantal erven niet toegestaan geluidsgevoelige functies te realiseren. De desbetreffende erven zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'. In de begrippen is omschreven wat onder geluidsgevoelige functies bij woningen moet worden verstaan.

Waarde - Landschap openheid

Breezicht is vormgegeven als een structuur van buurtschappen in een groenblauw landschap. Dit landschap is de ruimtelijke drager van de wijk, het karakteriseert Breezicht, creëert woonkwaliteit en zorgt voor

samenhang tussen buurtschappen. Langs de noord- en westrand van Duinzicht en in het wadigebied van Wetering zijn woningen direct aan het landschap gesitueerd. Op deze plekken zijn groene overgangen van tuin naar landschap belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van het groenblauwe landschap en daarmee voor de identiteit van Breezicht als totaal. Overgangen worden vormgegeven met hagen, overige begroeiing en/of groene taluds zonder gebouwde erfafscheidingen of bergingen. Daarom is het in de dubbelbestemming "Waarde landschap - openheid" uitgesloten dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden.

4.4 Algemene regels

15 Anti-dubbeltelregel

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

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

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.

Algemene Procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Overgangs- en slotregels

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

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

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 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs.

Ten aanzien van de dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten kan gesteld worden dat deze worden gedekt uit de grondopbrengsten woningbouw. Alle kosten en opbrengsten zijn opgenomen binnen de vastgestelde grondexploitatie Stadshagen.

Op basis van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Het opstellen van het Ontwikkelplan is in samenwerking met de ontwikkelpartners voor Breezicht Noord tot stand gekomen. Begin 2020 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden, belanghebbenden en overige geïnteresseerden.

Via nieuwsbrieven zijn omwonenden geïnformeerd over ontwikkelingen in Breezicht waaronder de voortgang van het plan voor Breezicht Noord. In 2022 worden er weer fysieke bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

In de planuitwerkingsfase worden regelmatig (algemene) informatie- en participatiebijeenkomsten gehouden.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Het plan is in het kader van het als bedoel in artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, de veiligheidsregio, ProRail en de gemeenten Kampen en Zwartewaterland.

De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past in het provinciaal ruimtelijk beleid en stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

De veiligheidsregio heeft geadviseerd om het plangebied zodanig in te richten dat alle woningen voldoende bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. een andere maatvoering (groter en zwaarder) dan de tankautospuiten waar voorheen bij de inrichting rekening mee gehouden werd.

De gemeente zal hiermee rekening houden bij de inrichting van het plangebied.

De gemeente Kampen en de gemeente Zwartewaterland hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Opmerking waterschap Drenst Overijsselse Delta (DOD)

De waterparagraaf is vrij globaal van opzet. Er worden globaal geldende normen genoemd vanuit de gemeente en er is waarschijnlijk geen watertoets uitgevoerd voor deze ontwikkeling. In de gevallen dat er geen watertoets is gedaan zijn we meestal al lang met de gemeente in overleg over waterhuishouding in een plangebied, en worden onze adviezen en eisen in een waterhuishoudkundig plan meegenomen. Dat is hier nog niet aan de orde en dat wordt dan ook gemist.

Reactie gemeente:

Dat is een terecht punt. Het gebied is een uitbreiding op het eerste deel van Breezicht en heeft vergelijkbare opzet qua waterhuishouding met veel aandacht voor de opvang van water. De waterparagraaf is in overleg met het waterschap DOD bijgesteld, waarbij nu ook de waterbalans berekening is toegevoegd.

Opmerking waterschap DOD

Er moet nog afgestemd worden op welke manier ruimte wordt gegeven aan de bergingseis van T100+10% (80 mm in 48 uur), en met name ook hoe stedelijk water in beheer en onderhoud komt bij ons waterschap. Uit vooroverleg is gebleken dat nog geen overeenstemming is hoe nieuw stedelijk water wordt ingericht en wat het beeld is bij het water en de randen langs het water (wat wordt er verstaan onder natuurwaarden; aanduiding op de verbeelding en wat doet dit met het beheer). Dat is nodig om te weten wie welk beheer gaat doen. Met name rondom de woningen aan de noordzijde van de Millingerplas was er eventueel nog sprake van dat het water in particulier eigendom zou komen. Ik wil vragen om deze afstemming zo snel mogelijk een vervolg te geven zodat we zeker weten dat de waterstructuur zoals bedacht ook echt gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente:

De genoemde bergingseis is opgenomen in de waterparagraaf en ook de gemaakte bergingsberekeningen voor de 1e fase zijn aangevuld met de tweede fase. Wat het stedelijk waterbeheer betreft maakt de gemeente begin volgend jaar nadere afspraken over beheer van, onder andere, de groenblauwe zone, de inhammen bij de Milligerplas.

Opmerking waterschap DOD:

In de toelichting graag ook aandacht besteden aan de waterkwaliteit in het gebied. Nu is de Millingerplas een zwemwater. Het stelsel van Breezicht wordt hier gescheiden van gehouden om zwemwaterkwaliteit op peil te houden. De laatste jaren blijkt dat dit toch lastig is en dat er naar andere oplossingen gezocht wordt. Tot bekend is hoe dit aan te pakken betekent het wel dat open water rondom de woningen niet bij voorbaat op de Millingerplas mag worden aangesloten. Hierover moeten we nog nader overleg voeren.

Reactie gemeente:

Er is inderdaad afgesproken om in gesprek te gaan over het verbeteren van de waterkwaliteit van de Milligerplas. De eerste helft van 2022 zijn we bezig met het uitwerken van stedelijk waterplan voor Stadshagen. Dit om het systeem te analyseren en om maatregelen te bepalen ter verbetering van de waterhuishouding. Eén daarvan is de hydraulische mogelijkheden verkennen door regenwater rond te leiden door de Milligerplas. Dit voor verbetering van de waterkwaliteit. Daarnaast is een onderzoek nodig om de mogelijkheden ter verbetering van de waterkwaliteit in de Milligerplas te onderzoeken. Dit zal in nauw overleg met het waterschap gaan.

Opmerking waterschap DOD:

De gemeente is bezig met een waterhuishoudkundige doorrekening van heel Stadshagen, inclusief de nieuwste uitbreiding, en dat waterberging en waterkwaliteit daar een onderdeel van uitmaakt. Graag in het ontwerpbestemmingsplan een nadere uitwerking opgenomen, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de resultaten van dat onderzoek. Dit betekent wel dat het onderzoek de komende maanden met het waterschap afgestemd moet worden, zodat er haalbare keuzes gemaakt worden, die tot een vergunbare, en beheer-/onderhoudbaar watersysteem leiden.

Reactie gemeente:

7 november 2022

bestemmingsplan Stadshagen II, Breezicht Noord-2

Zie onze reactie hierboven. De resultaten van de onderzoeken zullen voor zover mogelijk mee worden genomen in het ontwerpbestemmingsplan.