

**Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a**  
**vastgesteld**

nr. NL.IMRO.0193.BP16009-0004

**Expertisecentrum**

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
telefoon (038) 498 20 97  
postbus@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)  
[www.bestemmingsplannen.zwolle.nl](http://www.bestemmingsplannen.zwolle.nl)

Opdrachtgever PUL

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP16009-0004

Datum: 21 februari 2017

## Inhoudsopgave

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>TOELICHTING</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                  | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                | 6         |
| 1.2 Plangebied                                | 6         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen               | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1 Ruimtelijk beleid                         | 8         |
| 2.1.1 Rijksbeleid                             | 8         |
| 2.1.2 Provinciaal beleid                      | 8         |
| 2.1.3 Gemeentelijk beleid                     | 9         |
| 2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid | 10        |
| 2.3 Verkeersbeleid                            | 10        |
| 2.4 Waterbeleid                               | 11        |
| 2.5 Volkshuisvestingsbeleid                   | 12        |
| 2.6 Milieubeleid                              | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>           | <b>17</b> |
| 3.1 Stedenbouw                                | 17        |
| 3.1.1 Huidige situatie                        | 17        |
| 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 19        |
| 3.2 Archeologie                               | 22        |
| 3.2.1 Huidige situatie                        | 22        |
| 3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 22        |
| 3.3 Cultuurhistorie                           | 22        |
| 3.3.1 Huidige situatie                        | 22        |
| 3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 22        |
| 3.4 Verkeer                                   | 23        |
| 3.4.1 Huidige situatie                        | 23        |
| 3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 23        |
| 3.5 Water                                     | 24        |
| 3.5.1 Huidige situatie                        | 24        |
| 3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 27        |
| 3.6 Wonen                                     | 28        |
| 3.6.1 Huidige situatie                        | 28        |
| 3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 28        |
| 3.7 Milieu                                    | 28        |
| 3.7.1 Geluid                                  | 28        |
| 3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)        | 29        |
| 3.7.3 Luchtkwaliteit                          | 29        |
| 3.7.4 Bodemkwaliteit                          | 29        |
| 3.7.5 Externe veiligheid                      | 30        |
| 3.7.6 Kabels, leidingen en straalpaden        | 31        |
| <b>Hoofdstuk 4 Juridische aspecten</b>        | <b>32</b> |
| 4.1 Inleiding                                 | 32        |
| 4.2 Inleidende regels                         | 34        |
| 4.3 Bestemmingsregels                         | 35        |
| 4.4 Algemene regels                           | 36        |

|                                    |                                                      |           |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5                                | Overgangs- en slotregels                             | 37        |
| 4.6                                | Bijlagen                                             | 37        |
| 4.7                                | Handboek                                             | 38        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                 | <b>Uitvoerbaarheid</b>                               | <b>39</b> |
| 5.1                                | Economische uitvoerbaarheid                          | 39        |
| 5.2                                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 39        |
| 5.2.1                              | Uitkomsten overleg                                   | 39        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b> |                                                      | <b>41</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Ruimtelijk kwaliteitsplan Brinkhoekweg 55-55a</b> | <b>42</b> |
| <b>REGELS</b>                      |                                                      | <b>59</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels</b>                             | <b>60</b> |
| Artikel 1                          | Begrippen                                            | 60        |
| Artikel 2                          | Wijze van meten                                      | 65        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels</b>                             | <b>67</b> |
| Artikel 3                          | Groen                                                | 67        |
| Artikel 4                          | Tuin                                                 | 69        |
| Artikel 5                          | Verkeer                                              | 72        |
| Artikel 6                          | Wonen                                                | 74        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels</b>                               | <b>78</b> |
| Artikel 7                          | Anti-dubbeltelregel                                  | 78        |
| Artikel 8                          | Algemene afwijkingsregels                            | 79        |
| Artikel 9                          | Algemene wijzigingsregels                            | 81        |
| Artikel 10                         | Algemene procedureregels                             | 82        |
| Artikel 11                         | Overige regels                                       | 83        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Overgangs- en slotregels</b>                      | <b>84</b> |
| Artikel 12                         | Overgangsrecht                                       | 84        |
| Artikel 13                         | Slotregel                                            | 86        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE REGELS</b>      |                                                      | <b>87</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a</b>        | <b>88</b> |

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **TOELICHTING**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het perceel Brinkhoekweg 55-55a is een voormalig agrarisch erf. Op het perceel staat momenteel een oude voormalige boerderij met daarin een dubbele wooneenheid. Ook zijn verschillende oude, voormalig agrarische bijgebouwen aanwezig.

Het plan van de initiatiefnemers is om op het perceel een nieuwe moderne landelijke woning, een schuurwoning en één gezamenlijk bijgebouw te bouwen. Om dit te realiseren zal alle bestaande bebouwing op het perceel gesloopt en afgevoerd worden.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat globaal gezien de percelen van de Brinkhoekweg 55 en 55a.

De percelen zijn kadastraal bekend onder kadastrale gemeente ZLE00, sectie O, perceelnummer 01320, perceelnummer 02196, perceelnummer 02197 en perceelnummer 02176 (gedeeltelijk).

De exacte begrenzing van het plangebied is te raadplegen op de verbeelding van het bestemmingsplan.



afbeelding: luchtfoto Brinkhoekweg 55-55a met kadastrale grenzen

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

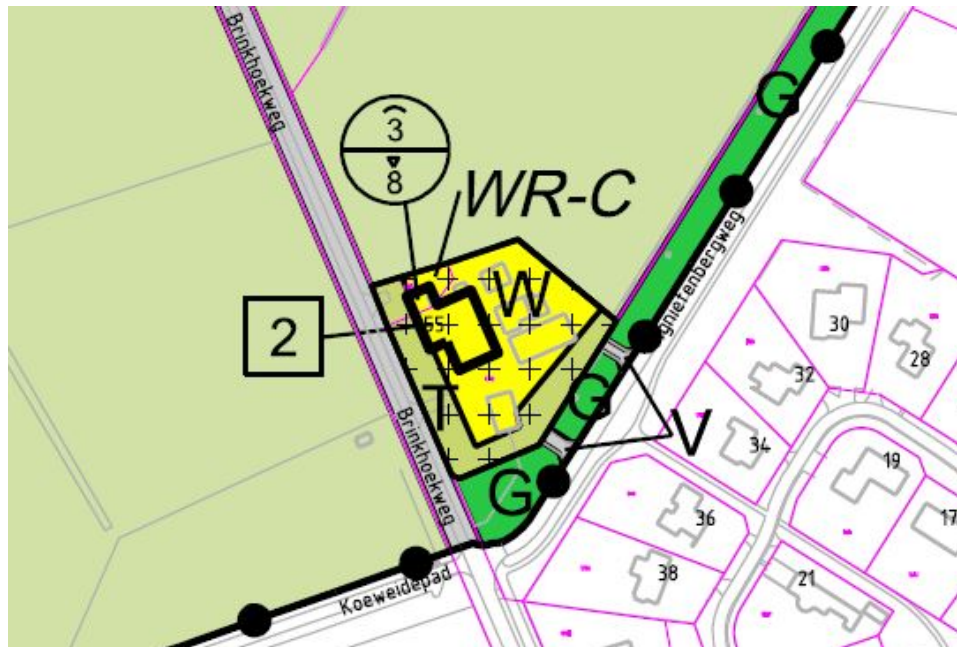
**Bestemmingsplan Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o.** (NL.IMRO.0193.BP1009-0005)

Het plan is vastgesteld door de raad op 10 juni 2013, nummer OW1305-0085, en gedeeltelijk onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State van 9 april 2014, nr. 201307359/1 (Nb: de uitspraak heeft geen betrekking op de regels of verbeelding ten aanzien van de locatie Brinkhoekweg 55-55a).

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. In de bestemming 'Wonen' mogen zelfstandige hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Er was één bouwvlak aan de locatie toegekend waarbinnen 2 wooneenheden waren toegestaan.



afbeelding: fragment bestemmingsplan Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Ruimtelijk beleid

#### 2.1.1 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.

##### *2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincie verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (art. 3.1.6 Bro).

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verduidelijkt. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De term woningbouwlocatie is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen of kleinschalige woningbouw (circa 10 à 15 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk. In dit plan is daarom geen sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

##### Conclusie

Voor het plan hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet worden doorlopen.

#### 2.1.2 Provinciaal beleid

##### Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde

ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

#### *Ontwikkelingsperspectief*

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat de locaties in het gebied liggen dat is aangemerkt voor 'veelzijdige leefmilieus, breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus' met de subcategorie 'woonwijk' en de beleidsaanduiding 'beekdal'. In de gebieden aangemerkt als 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Gebiedskenmerken*

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt wordt als 'oeverwallen'. Het agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'oeverwallen' en de stedelijke laag als 'bebouwing: woonwijken 1955 - nu'. De vierde laag, de lust en leisurelaag is niet aangeduid.

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **2.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

De Brinkhoekweg 55-55a aan de rand van de wijk Aalanden is op de kaart van het Structuurplan aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' en meer specifiek het 'gemengd landelijk gebied'.

Over het gemengd landelijk gebied geeft het Structuurplan aan: "het Gemengd Landelijk Gebied wordt gevormd door de delen van het buitengebied vlak rond de stad. Het gaat hier om aantrekkelijk landschap met een sterke menging van functies landbouw, wonen, natuur en recreatie. Deze delen hebben een belangrijke functie voor de stadsbewoners. De agrarische functie staat onder druk, waardoor gezocht wordt naar passende functies."

#### Nota ruimtelijke kwaliteit Stadsrandzone Zwolle Langenholte en omgeving

Op basis van de nota wil de gemeente initiatiefnemers stimuleren met frisse plannen te komen die de kwaliteit van de stadsrand bij Aalanden, Langenholte en Brinkhoek en Bruggenhoek verder vergroten.

Op basis van gebiedskenmerken is de stadsrandzone Zwolle – Langenholte en omgeving onder te verdelen in drie gebieden. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Brinkhoek Bruggenhoek (oost)'. Het plangebied heeft als gebiedskenmerk (DNA) 'rood, bebouwing'.

De kansen voor ruimtelijke initiatieven in gebieden met rode gebiedskenmerken zijn onder andere: landelijke

inpassing van nieuw in te passen bebouwing, aansluiten van de bebouwing bij de maat en schaal bij het landschap en het realiseren van kwaliteitsverbetering achterkantsituatie Aalanden, Brinkhoek en Bruggenhoek.

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## **2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid**

### Archeologisch beleid

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

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

### 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.

## **2.3 Verkeersbeleid**

### Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009.

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. Zwolle heeft een gunstige positie qua

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

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

## **2.4 Waterbeleid**

### *Europees en nationaal beleid*

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

#### Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en 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.

#### Waterbeheer 21e eeuw

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 duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

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

Bij "vasthouden, bergen, 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 voorkeurolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

#### Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen

tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

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

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het 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 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat onder meer in plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). 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 beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl).

#### *Gemeentelijk beleid*

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

## **2.5 Volkshuisvestingsbeleid**

#### Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op

de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

## **2.6 Milieubeleid**

#### Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven:

Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. 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 van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, aangepaste indeling van de woning (hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe gevel), een balkon of tuin aan de geluidsluwe zijde van de woning, indien het balkon aan de voorzijde is gesitueerd wordt gekeken naar mogelijkheden om deze afsluitbaar te maken, waardoor akoestische compensatie wordt verkregen.

Het bestemmingsplan voor de Brinkhoekweg 55-55a behoort tot het gebiedstype 'Gemengd landelijk'. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarde dan geldt dus een eenvoudige administratieve toets, wat wil zeggen dat hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld indien aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

- door de gekozen situering of bouwvorm gaan de woningen een doelmatige akoestisch afschermende functie vervullen voor andere woningen of voor andere geluidsgevoelige objecten, of;
- de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
- door de gekozen situering vullen de woningen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op, of;
- de woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Hogere grenswaarden worden slechts dan vastgesteld indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting op de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In tabel Gebiedstype is een overzicht weergegeven van de verschillende waarden geldende voor het van toepassing zijnde gebiedstype.

| Gebiedstype       | Ambitieniveau | Voorkeursgrenswaar<br>de Wet Geluidhinder | Grenswaarde | Maximale<br>ontheffingswaarde<br>Wet geluidhinder |
|-------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| Gemengd landelijk | 43 dB         | 48 dB                                     | 58 dB       | 63 dB                                             |

Tabel gebiedstype. Bron: Gebiedsgericht milieubeleid 2007

Voor industrielawaai vormt de "Nota industriegeluid Zwolle" het gebiedsgerichte kader. In deze nota worden ook grenswaarden en ambitiewaarden genoemd voor het gebiedstype "centrum stedelijk".

In de tabel Industrielawaai, zijn de grenswaarden uit de Nota Industriegeluiden Zwolle weergegeven.

| Omschrijving             | Ambitiewaarde | Basiswaarde |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Gemengd landelijk gebied | 40 dB(A)      | 45 dB(A)    |

Tabel industrielawaai. Bron: Nota Industriegeluiden Zwolle

### Luchtkwaliteit

Het Luchtkwaliteitplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitsituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken. Zwolle wil, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Daartoe zijn de volgende doelen geformuleerd:

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

### Externe veiligheid

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

Dit betekent dat:

- 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;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders 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 ene mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Gemengd landelijk' en ligt buiten het gebiedstype stroomzone. De locatie ligt op 1144 meter van de A28. Op basis van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid ligt het gebied in zone 4 (300-1500- meter) van de A28 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor het gebiedstype 'Gemengd landelijk' geldt dat de risicoruimte in het algemeen groot is vanwege de overwegend lage personendichtheid. Het gebiedstype kent een grote diversiteit in functies en wordt de werkelijke risicoruimte bepaald door de locatiespecifieke omstandigheden. Binnen dit gebiedstype geldt dat er geen plek is voor risicovolle activiteiten tenzij de voor het groepsrisico de PR-10 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en geen invloed heeft op het groepsrisico.

#### Duurzaam bouwen

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden.

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. De beleidsvisie biedt 2 methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties (GPR=7) komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd.

Toepassing van de lijst van 8 maatregelen, waaruit minimaal 5 maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

#### Bodemkwaliteit

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en

hoofdwegen. Het plangebied Brinkhoekweg 55-55a valt binnen het functieklassengebied landbouw/natuur.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen de bodemfunctie landbouw/natuur, dat de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' heeft (zowel ondergrond als bovengrond).

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het her ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

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

### Ondergrond

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

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

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

Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering

De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond

De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

## **Hoofdstuk 3      Planbeschrijving**

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

### **3.1      Stedenbouw**

#### **3.1.1      Huidige situatie**

Het perceel Brinkhoekweg 55-55a ligt in het noordelijke uitloopgebied van Zwolle. Het ligt op één van de noordelijkste dekzandruggen boven Zwolle. Het landschap gaat hier over in de veel opener uiterwaarden van de Vecht. Het gebied heeft bijzonder fraaie vergezichten, doorkijken en reliëf.

Op het perceel Brinkhoekweg 55-55a is een voormalige agrarische boerderij aanwezig. Deze bestaande boerderij is grotendeels verbouwd en heeft daardoor veel aan herkenbaarheid verloren. Het type is niet meer herkenbaar. Daarnaast zijn op het perceel diverse bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen zijn van verschillende grootte en ouderdom en zijn in slechte staat.

Omgeving:

- Directe nabijheid van de stad
- Recreatief uitloopgebied voor Zwolle
- Openheid weidelandschap

Het erf:

- Erf ligt in de vork van twee wegen, Brinkhoekweg en Agnietenbergweg
- Boerderij, grotendeels verbouwd, type niet meer herkenbaar
- Bijgebouwen van verschillende grootte en ouderdom zijn in slechte staat
- Stenig erf: veel verhardingen tussen de gebouwen
- Een grote beeldbepalende eik
- Veel niet-streekeigen beplanting
- (Hoge) beuken- en meidoornhagen

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a



afbeelding: foto in vogelvlucht bestaande situatie, gezien vanaf Brinkhoekweg



afbeelding: foto bestaande situatie, gezien vanaf Agnietenbergweg



afbeelding: foto bestaande situatie, gezien vanaf Brinkhoekweg

### 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De bestaande bebouwing op het erf, veelal in slechte staat, wordt gesloopt.

Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling zijn het behouden van de hoofdkarakteristieken van de karakteristieke erfstructuur. Behoud van één erfensemble met een duidelijk voor- en achtererf en 3 robuuste volumes.

Op het erf komen twee nieuwe wooneenheden. De woning die op de plek van de bestaande boerderij gebouwd wordt, zal een modern landelijk uitstraling kennen met een rieten kap, houten elementen, veel glas en wit gestucte muren. De andere woning zal een schuurwoning worden. Deze woning kent een eenvoudige hoofdvorm, grotendeels houten gevels, veel glas aan de noordzijde en een langgerekt volume. Het bijgebouw zal ook een landelijke moderne uitstraling krijgen dat aansluit op de woningen. Het bijgebouw zal qua verschijning het meest op de schuurwoning aansluiten. De moderne landelijke woning zal daarmee het toonaangevend gebouw op het erf vormen. De schuurwoning en het bijgebouw zijn hier, wat betreft architectonische uitstraling, ondergeschikt aan. Dit versterkt de gewenste tweedeling van het 'voor-' en 'achter' erf. Qua positionering is ervoor gekozen om de moderne landelijke woning nagenoeg op dezelfde plek van de voormalige boerderij te bouwen. Het bijgebouw krijgt eenzelfde richting. Aangezien de oostzijde van het erf geert en de schuurwoning een langgerekt volume krijgt is ervoor gekozen om deze uit te lijnen aan de oostzijde. Hierdoor ontstaat er een erfensemble waarbij er zicht over het erf blijft bestaan vanaf de Agnietenbergweg.

#### Nieuwe situatie erfensemble, erfstructuur en landschap:

- het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren;
- de gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er een logische erfinrichting ontstaat;
- een duidelijk onderscheid van het 'voor'- en 'achter' erf, het agrarische karakter blijft hiermee behouden;
- een informele uitstraling die past bij de voormalige agrarische functie van het erf;
- deels zicht op het erf houden;
- deels zicht op het open landschap houden;
- bestaande ontsluitingen van het erf behouden;
- bestaande waardevolle beplanting behouden;
- hoofdzakelijk gebruik van gebiedseigen structuurbepalende beplantingen (hagen en bomen);
- ingetogen passende materialisatie op het erf;

- keren en parkeren op eigen erf.



afbeelding: toekomstige erfinrichting, verbeeld in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a

#### Nieuwe situatie gebouwen en erfinrichting

- sloop van de bebouwing;
- op het erf zal één toonaangevend gebouw worden gerealiseerd op de plek van de bestaande boerderij, een woning met modern landelijk uitstraling;
- de schuurwoning en het bijgebouw zijn qua architectonische uitstraling ondergeschikt hieraan;
- het erf wordt meer open met zicht op het landschap;
- het erf kent een duidelijke hiërarchische opbouw, met één leidend gebouw en enkele architectonisch ondergeschikte gebouwen;
- er komt één bijgebouw waardoor de drie volumes beter op elkaar zijn afgestemd dan met verschillende kleine bijgebouwen;
- relevant groen blijft behouden;
- privacy wordt gecreëerd door een lage grondwal van maximaal 1,70 meter met gras of een wilde bloemenmengsel;
- materialen sluiten aan op de gebouwen;
- er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten;
- de oorspronkelijke opbouw van het erf wordt beter herkenbaar door gekozen inrichting en

materiaalgebruik;

- het erf blijft open en zal niet verstopt worden achter groen
- met bomen worden de bouwvolumes verzacht.



afbeelding: impressie woning (plek bestaande boerderij)



afbeelding: impressie schuurwoning

#### Ruimtelijk kwaliteitsplan

De ruimtelijke kwaliteitsaspecten voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel zijn opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan Brinkhoekweg 55-55a dat is opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te borgen is ten behoeve van het perceel Brinkhoekweg 55-55a bij het ruimtelijk kwaliteitsplan een efrinrichtingsplan opgesteld. In het Efrinrichtingsplan wordt de concrete gewenste situatie voor het perceel Brinkhoekweg 55-55a verbeeld.

#### Borging ruimtelijke kwaliteit

In dit bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a wordt de uitvoering en instandhouding van de gewenste efrinrichting geborgd. In de regels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' die voor het perceel Brinkhoekweg 55-55a zijn opgenomen is namelijk een voorwaardelijke verplichting en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze regels verwijzen naar de efrinrichting zoals die is verbeeld in het Efrinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a, dat als een bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd door de vormgeving van de bouwvlakken voor de twee woningen en de vormgeving van de bouwmogelijkheid voor het bijbehorend bouwwerk.

## **3.2 Archeologie**

### **3.2.1 Huidige situatie**

De locatie Brinkhoekweg 55-55a heeft een archeologische verwachtingswaarde van 10%.

Een 10% gebied staat gelijk aan 'onbekend'. We weten hier niets van. Een 'grondverstoorder' kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor onderzoek dat gedaan zou moeten worden om meer inzicht in het gebied te krijgen. Er kan verzocht worden om bij grondverstorende activiteiten de aanvangsdatum te melden bij de archeologische sectie van de gemeente, zodat die in de gelegenheid gesteld wordt om een kijkje bij de werkzaamheden te nemen. Er zijn hier geen financiële consequenties aan verbonden. Stoot de 'verstoorder' onverhoopt toch op archeologisch belangrijke zaken, dan is dat jammer. De locatie is daarom niet nader onderzocht.

### **3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

Voor de locatie Brinkhoekweg 55-55a zijn, gelet op de geringe archeologische verwachtingswaarde, geen onderzoeken of maatregelen nodig.

## **3.3 Cultuurhistorie**

### **3.3.1 Huidige situatie**

De cultuurhistorische waarden van het erf Brinkhoekweg 55-55a zijn in kaart gebracht bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied, Langenholte, Vecht e.o.

#### *Landschap*

Waardevol is de ligging van het erf op de overgang van de villawijk naar het buitengebied.

#### *Erfensemble en erfstructuur*

Waardevol is het agrarische karakter, de bescheiden siertuin met hagen en fruit, de vrij oorspronkelijke indeling in een voor- en achtererf. Het erf heeft een streekeigen karakter. Waardevol is de haag van meidoorn, de eik en de (nog jonge) kastanje.

#### *Gebouwen*

Beschreven wordt dat voornamelijk de structuur van het erf met een ensemble van hoofdgebouwen en de bijgebouwen op het achtererf van waarde is.

In de huidige situatie moet geconstateerd worden dat de bestaande boerderij grotendeels verbouwd is en daardoor veel aan herkenbaarheid heeft verloren. Het type is niet meer herkenbaar. De bijgebouwen van verschillende grootte en ouderdom zijn in slechte staat.

### **3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling zijn het behouden van de hoofdkarakteristieken van de karakteristieke erfstructuur (zie hiervoor paragraaf 3.1 Stedenbouw). Behoud van één erfensemble met een duidelijk voor- en achtererf en 3 robuuste volumes.

Door de ontwikkeling worden de hoofdkarakteristieken en erfstructuur van het oorspronkelijke erf benadrukt en krijgen deze een kwaliteitsimpuls. De kwalitatieve impuls die de ontwikkeling betekent voor de karakteristieke erfstructuur op deze bepalende plek in het landschap, rechtvaardigen de sloop van de bestaande bebouwing die in schrale staat is en door de verdichting de erfstructuur geen recht doet.

### Ruimtelijk kwaliteitsplan

De ruimtelijke kwaliteitsaspecten voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel zijn opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan Brinkhoekweg 55-55a dat is opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te borgen is ten behoeve van het perceel Brinkhoekweg 55-55a bij het ruimtelijk kwaliteitsplan een erfinrichtingsplan opgesteld. In het Erfinrichtingsplan wordt de concrete gewenste situatie voor het perceel Brinkhoekweg 55-55a verbeeld.

### Borging ruimtelijke kwaliteit

In dit bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a wordt de uitvoering en instandhouding van de gewenste erfinrichting geborgd. In de regels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' die voor het perceel Brinkhoekweg 55-55a zijn opgenomen is namelijk een voorwaardelijke verplichting en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze regels verwijzen naar de erfinrichting zoals die is verbeeld in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a, dat als een bijlage bij de regels is opgenomen. De inhoud van het aanlegvergunningstelsel sluit nauw aan bij het aanlegvergunningstelsel zoals die reeds gold onder het huidige bestemmingsplan (middels dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie).

Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd door de vormgeving van de bouwvlakken voor de twee woningen en de vormgeving van de bouwmogelijkheid voor het bijbehorend bouwwerk.

## **3.4 Verkeer**

### **3.4.1 Huidige situatie**

#### *Verkeersstructuur*

De Brinkhoekweg 55-55a is een perceel op de hoek van de Brinkhoekweg en de Agnietenbergweg. Via de Brinkhoekweg wordt het perceel in zuidelijke richting ontsloten naar het stedelijk gebied en de rijksweg A28 en in noordelijke richting naar het buitengebied.

De Brinkhoekweg is binnen de bebouwde kom een 'gebiedsontsluitingsweg B' waarvoor een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur. Ook de Agnietenbergweg is een gebiedsontsluitingsweg B. De Brinkhoekweg is buiten de bebouwde kom een 'erftoegangsweg buiten bebouwde kom' waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt.

#### *Ontsluiting plangebied*

In de huidige situatie wordt het perceel met één inrit ontsloten op de Brinkhoekweg, en met twee inritten op de Agnietenbergweg.

In de toekomstige situatie wordt de moderne landelijke woning ontsloten via een de al bestaande inrit op de Brinkhoekweg en de schuurwoning via de al bestaande, meest westelijke inrit op de Agnietenbergweg. De bestaande meest oostelijke inrit op de Agnietenbergweg komt te vervallen.

#### *Parkeren*

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

### **3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

#### *Verkeersstructuur*

De verkeersstructuur blijft met het plan ongewijzigd.

#### *Ontsluiting plangebied*

De enige verandering in de ontsluiting van het plangebied is het vervallen van de meest oostelijke inrit op de Agnietenbergweg.

### *Parkeren*

De parkeerbehoefte blijft in de nieuwe situatie gelijk. Parkeren wordt ook in de toekomstige situatie opgelost op eigen terrein.

## **3.5 Water**

### **3.5.1 Huidige situatie**

#### *3.5.1.1 Waterstructuur*

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een hoofdwatgang.



afbeelding: watgang nabij het plangebied

### *Riolering*

In de omgeving van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het regenwaterriool loost hierbij op de watergangen die zich in de buurt bevinden. De droogweerafvoer (DWA) gaat richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie op Hessenpoort.

Iedere woning moet zijn eigen DWA-aansluiting hebben. Binnen het plangebied is nu één huisaansluiting aanwezig.

#### *3.5.1.2 Waterwinning*

De Brinkhoekweg 55-55a ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *3.5.1.3 Overstromingsrisico*

### Quickscan

Het plangebied is gelegen in dijkkring 53, 'Salland' (zie figuur 1). Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht

aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde, het Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water aan de noordwestzijde en aan de oostzijde door hooggelegen gronden. Deze dijkkring heeft een risico op een overstroming. Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.



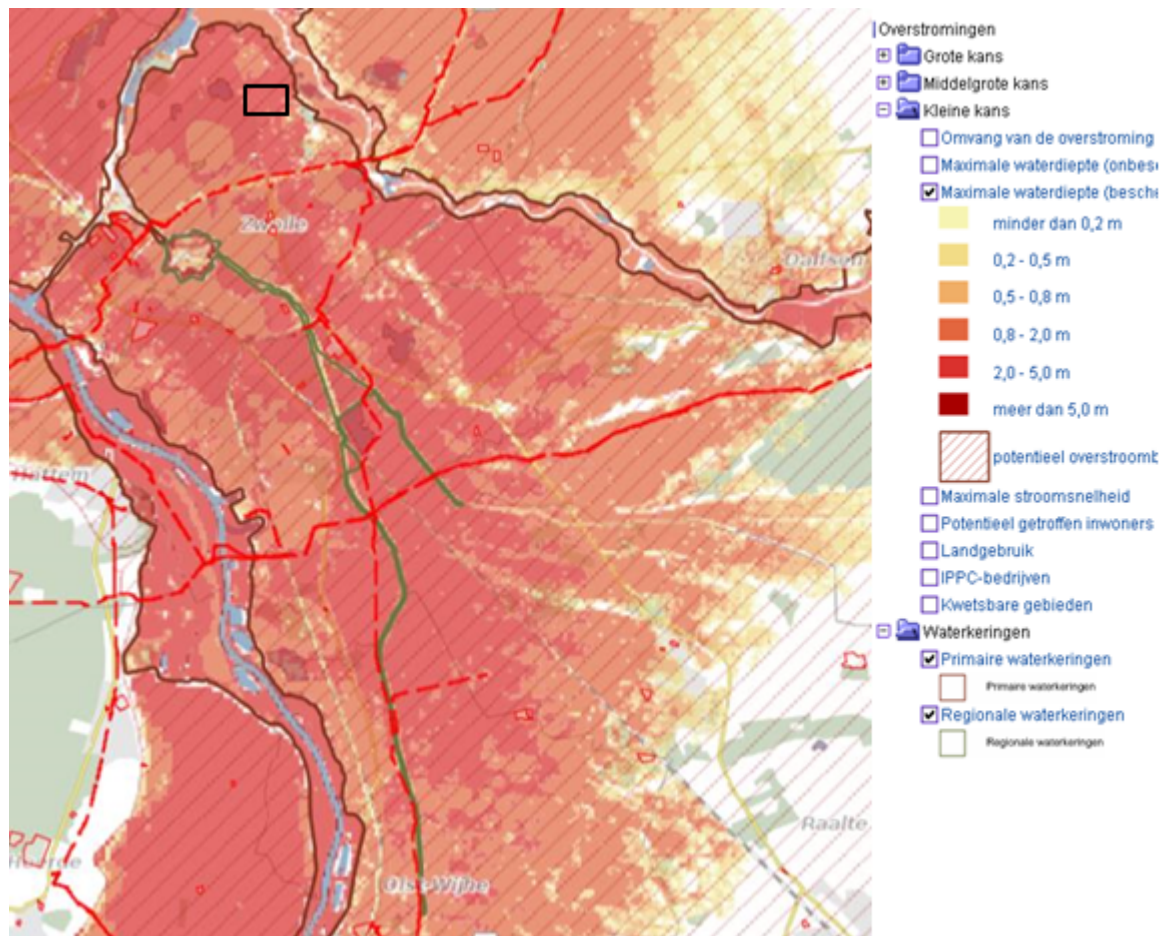
figuur 1: Dijkkring 53, Salland

#### *Risico-inventarisatie*

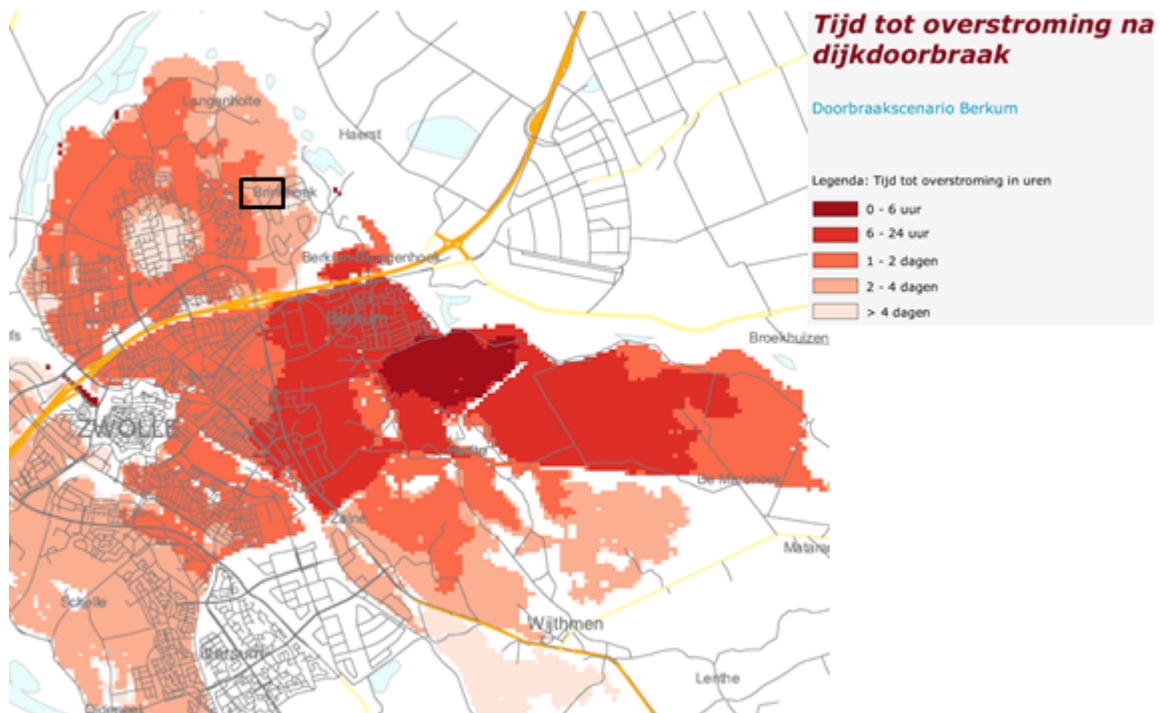
Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar (overschrijdingskans). Het plangebied ligt hoger dan haar directe omgeving. Met behulp van de risicokaart (figuur 2) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming dan ook geschat tussen de 0,5 tot 0,8 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. In figuur 3 is de tijd tot overstroming van dijkkring 53 bij een dijkdoorbraak bij Berkum weergegeven. Als een bres ontstaat verderop in de waterkering (op 750 meter afstand van het plangebied), zal de tijd tot overstroming veel korter zijn.

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a



figuur 2: Maximale waterdiepte in dijkkring 53 (bron: Nederlandse Risicokaart)



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

#### *Maatregelen*

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

### **3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

#### *Waterstructuur*

De waterstructuur blijft onveranderd.

#### *Riolering*

Er is geen sprake toename van de hoeveelheid afvalwater. Er is dus geen sprake van overbelasting ten aanzien van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemaal).

Voor één aansluiting op het DWA-riool kan gebruik worden gemaakt van de bestaande huisaansluiting, mits deze leiding kwalitatief voldoende is om het functioneren van de afvoer niet negatief te beïnvloeden. Voor de andere woning dient een nieuwe DWA-rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Deze aansluiting moet aangevraagd worden bij de gemeente Zwolle, kosten van deze aansluiting zijn voor rekening aanvrager.

De hemelwaterafvoer (HWA) van daken, terrassen en parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak, zie document Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2016.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### *Drooglegging*

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 meter gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de kruin van de weg in de openbare ruimte. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

#### *Wateroverlast*

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 centimeter boven het niveau van de openbare weg te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bijvoorbeeld toepassing van waterdichte materialen). Het terrein kan dusdanig ingericht worden dat bij overloedige neerslag het hemelwater richting de watergang langs de Agnietenbergweg kan afstromen. Zo ontstaat ook bij zware neerslag geen overlast.

## **3.6 Wonen**

### **3.6.1 Huidige situatie**

In het plangebied is momenteel een oude voormalige boerderij aanwezig met daarin twee wooneenheden.

### **3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

De bestaande gebouwen in het plangebied zullen gesloopt worden. Op de locatie Brinkhoekweg 55-55a worden een nieuwe moderne landelijke woning, een schuurwoning en één gezamenlijk bijgebouw gebouwd.

Het aantal van twee woningen op deze locatie blijft onveranderd.

## **3.7 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.

### **3.7.1 Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

#### Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wgh moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen. Deze verplichting geldt niet voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen aan de Brinkhoekweg en de Agnietenbergweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur (binnen de bebouwde kom). Conform artikel 74 Wet geluidhinder is ervoor deze wegen een aandachtsgebied van 200 meter. Indien binnen deze zone een geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waaruit blijkt wat de gevelbelasting voor het maatgevende jaar (10 jaar na vaststelling bestemmingsplan) zal zijn. De Brinkhoekweg is uitgevoerd met klinkers in keperverband, en het midden van de weg tot aan de gevel van de bestaande woning is 15 meter. Per etmaal gaan er maximaal 500 motorvoertuigen over heen. De Agnietenbergweg is uitgevoerd met asfalt en het midden van de weg tot aan de nieuw te realiseren woning is 20 meter. Over deze weg rijden gemiddeld 250 motorvoertuigen per etmaal (bron, geluidkaart gemeente Zwolle 2030). Gezien de afstand tot de woningen en het geringe aantal voertuigbewegingen is de verwachting dat de gevelgeluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden (geverifieerd middels een indicatieve geluidberekening door gemeente Zwolle, 19 augustus 2016). Een nader geluidonderzoek is niet noodzakelijk.

#### Spoorweglawaaï

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de spoorweg Zwolle-Leeuwarden (3400 meter afstand) waarvoor geluidproductieplafonds (GPP, artikel 11.45, eerste lid, Wet milieubeheer) zijn vastgesteld in het geluidregister (1 juli 2012). In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die effect kunnen hebben of waarvoor een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

#### Industrielawaaï

Ten oosten van het plan ligt het industriegebied Hessenpoort (afstand plan tot 50 dB(A) contour is 2800 meter) en ten westen is het industrieterrein Voorst A, B en C gelegen (op een afstand van 2970 meter). Het

industriegebied Hessenpoort en Voorst A, B en C zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Indien binnen deze zone geluidgevoelige functieveranderingen worden opgenomen is nader onderzoek noodzakelijk. De woningen zijn ruim buiten deze 50 dB(A) contouren gelegen waardoor nader geluidonderzoek niet noodzakelijk is.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)**

Aan de noordoostzijde van het plan is een varkens- en rundveehouderij gelegen (Agnietenbergweg 4). Dit bedrijf heeft een geurzone van 110 meter. De afstand van deze geurzone tot het nieuwbouwplan is 260 meter. In de huidige situatie liggen er al woningen binnen deze geurcontour welke beperkend zijn voor het bedrijf. De nieuwbouw heeft geen nadelige gevolgen voor de in werking hebben van het varkens- en rundveehouderij. Omgekeerd is er gezien de afstand geen geuroverlast van het bedrijf voor het nieuwbouwplan te verwachten.

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

### **3.7.3 Luchtkwaliteit**

#### Besluit gevoelige bestemmingen

In het plan worden 2 woningen gerealiseerd (waarvan 1 vervangende nieuwbouw). Woningen vallen niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast liggen de woningen niet binnen een afstand van 300 meter tot een rijksweg of 50 meter tot een provinciale weg. Derhalve is een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatste van de woningen niet noodzakelijk.

#### Niet in betekende mate (NIBM)

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 1.500 woningen (Regeling NIBM, bijlage 3B). Aangezien het plan 2 woningen omvat, is het plan per definitie NIBM en hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden. Een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het plan is niet noodzakelijk.

#### Luchtkwaliteitsplan Gemeente Zwolle

Uit het Luchtkwaliteitsplan Gemeente Zwolle 2007-2011 blijkt daarnaast dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen geen van de grenswaarden uit hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer overschrijdt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **3.7.4 Bodemkwaliteit**

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. De locatie is bij de gemeente niet bekend als een verdachte locatie waardoor nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### 3.7.5 Externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal risicobronnen aanwezig, namelijk Esso station Ceintuurbaan (LPG), een gasbuisleiding, een straalpad en de autosnelweg A28.

- Het ten zuiden van het plangebied gelegen Esso tankstation (afstand ruim 1100 meter) heeft geen invloed op het bouwplan. De veiligheidsgrens voor een LPG installatie is 500 meter.
- De buisleiding van de Gasunie (aan noordzijde A28) ligt op meer dan 1000 meter afstand (het invloedsgebied van deze regionale transportleiding is 140 meter).
- Aan de zuidoost zijde van het plan is op 1200 meter afstand een straalpad (Zwollerkerspel-Meppel) gelegen met een invloedsgebied van 100 meter. Het plan is ook ruim buiten het invloedsgebied gelegen.

#### Rijksweg A28

Voor de A28 is het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, het plasbrandaandachtsgebied en het gemeentelijke gebiedsgerichte beleidskader externe veiligheid nader beschouwd.

#### *Plaatsgebonden risico*

De veiligheidszone voor de A28 vanaf de wegas, ter hoogte van het plangebied, bedraagt 13 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Door bureau Save is in 2011 ten behoeve van een ander project in de wijk Kamperpoort onderzoek gedaan naar de invloed van de A28 op het plangebied (Toetsing aan de externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28. Save, projectnr. 242642 110714 - DJ95, 02, 15 augustus 2011). Kort samengevat wordt hierin het volgende geconstateerd.

De rand van het plangebied (wijk Kamperpoort) ligt op circa 500 meter van de Rijksweg A28. Over de A28 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het besluit externe veiligheid transportroutes zijn normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) opgenomen.

#### *Gebruiksruimte*

Het basisnet geeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gebruiksruimtes aan. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in maximale risico's (Veiligheidszones). Het rijk stelt langs alle hoofdvaarwegen en rijkswegen een maximale ligging van de PR10-6 contour vast. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare functies aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare functies worden bij voorkeur uitgesloten.

De veiligheidszone van de A28 ter hoogte van het plangebied bedraagt 13 meter gemeten vanaf het midden van de weg (Regeling basisnet). De veiligheidszone komt daarmee niet buiten het asfalt van de A28. Het plangebied valt ver buiten de veiligheidszone van de A28.

#### *Groepsrisico*

Voor de autosnelweg A28 geldt, in het kader van de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes), een vaste grens van 200 meter (het groepsrisicoaandachtsgebied). Binnen deze grens dient een verantwoording te worden opgesteld, tenzij wordt aangetoond dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Buiten 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1160 meter van de autosnelweg A28. Gezien deze afstand is geen nadere berekening en verantwoording van het groepsrisico vereist.

#### *Gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid*

Ten aanzien van de verantwoordingsopgave geldt dat deze toeneemt naarmate de afstand tot de A28 kleiner wordt en het aantal relevante (stoffen)scenario's groter wordt. Het plangebied ligt in zone 4 (300-1500 meter). Voor deze zone is alleen het potentiële effect van een calamiteit met toxisch gas relevant.

Als het gaat om effectieve maatregelen wordt in het gemeentelijk beleidskader voor zone 4 aan het volgende gedacht:

1. Maatregelen om de vluchttijd en -mogelijkheden te vergroten en maatregelen om de gevolgen van een brand zoveel mogelijk te beperken (zoals brandwerend glas, voldoende bluswater);
2. Centraal afgrenzen van het luchtventilatiesysteem of andere maatregelen om schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;
3. Aandacht voor risicocommunicatie (wat te doen in geval van een calamiteit).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **3.7.6 Kabels, leidingen en straalpaden**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden gelegen die van ruimtelijk belang zijn en die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

## **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 bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. Voor de inhoud van de regels is ook aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o, dat voor het omringende gebied van toepassing is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a.**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels:**

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:**

*Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:*

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden 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 Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 10 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.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels:**

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

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 10 Algemene procedureregels.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:**

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

**BIJLAGEN BIJ DE REGELS:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a.

**4.2 Inleidende regels**

**Artikel 1 Begrippen**

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

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

**Artikel 2 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:

#### Artikel 3 Groen

##### *Uitgangspunten:*

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de verkeersbestemmingen 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 zal 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 m<sup>2</sup> en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

#### Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Via een afwijking zijn bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bouwwerken wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de afwijkingsbevoegdheid genoemde criteria. Het gaat hier om bebouwing ten behoeve van uitbreiding van hoofdgebouwen, bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bijgebouwen en carports. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit als vervat in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a (opgenomen als Bijlage 1 bij de regels) zijn een voorwaardelijke verplichting en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeersgebied. Behalve rijbanen worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen tot 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd.

#### Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten.

##### *Uitgangspunten:*

- De toekomstige eengezinshuizen worden als zodanig bestemd.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m<sup>2</sup>.
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te

plaatsen.

- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

#### *Beroep aan huis:*

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 m<sup>2</sup>) 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.

#### *Bouwwerken, zonder dak:*

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.

#### *Voorwaardelijke verplichting en aanlegvergunningstelsel*

Ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit als vervat in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a (opgenomen als Bijlage 1 bij de regels) zijn een voorwaardelijke verplichting en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

## **4.4 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

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

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

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

#### **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

#### **Artikel 10 Algemene procedureregels**

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

#### **Artikel 11 Overige regels**

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

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

### **4.5 Overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 12 Overgangsrecht**

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Bro is voorgeschreven.

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

#### **Artikel 13 Slotregel**

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

### **4.6 Bijlagen**

#### **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a**

In het erfinrichtingsplan zijn de te behouden, herstellen of ontwikkelen ruimtelijke kwaliteiten van het perceel Brinkhoekweg 55-55a verbeeld. In de regels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' komt een verwijzing naar het erfinrichtingsplan voor. Dit heeft betrekking op de voorwaardelijke verplichting en het aanlegvergunningstelsel bij deze bestemmingen.

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **4.7 Handboek**

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

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg met de gemeente Zwolle en de initiatiefnemer gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt er een anterieure overeenkomst gesloten om de bestaande woning en bijgebouwen slopen en de nieuwbouw van woningen en bijgebouw te realiseren op het perceel Brinkhoekweg 55-55a.

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

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1      Uitkomsten overleg**

Op 7 september 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar vooroverleginstanties verzonden met het verzoek om uiterlijk 6 oktober 2016 schriftelijk te reageren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende 5 instanties:

- 1. Provincie Overijssel;**
- 2. Rijkswaterstaat;**
- 3. Waterschap Drents Overijsselse Delta;**
- 4. Veiligheidsregio IJsselland;**
- 5. Het Oversticht.**

De reacties van de vooroverleginstanties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

#### **1. Provincie Overijssel**

*opmerking:*

De provincie Overijssel constateert dat binnen het plan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van twee nieuwe wooneenheden. De ruimtelijke kwaliteitsaspecten van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel zijn opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan Brinkhoekweg 55-55a. De provincie is van mening dat met dit plan een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie nabij de Agnietenberg plaatsvindt. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg.

*reactie:*

Van de reactie wordt kennis genomen.

#### **2. Rijkswaterstaat**

*opmerking:*

Rijkswaterstaat geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

*reactie:*

Van de reactie wordt kennis genomen.

#### **3. Waterschap Drents Overijsselse Delta**

*opmerking:*

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

Het Waterschap geeft aan dat in paragraaf 2.4 van de toelichting ten aanzien van het beleid stedelijk water verwezen moet worden naar de beleidsnota 'Water Raakt!'. Na contact over de watertoets voor het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de standaard waterparagraaf van toepassing is.

*reactie:*

De inhoud van paragraaf 2.4 (Waterbeleid) en paragraaf 3.5 (Water) van de toelichting is bijgesteld.

#### **4. Veiligheidsregio IJsselland**

*opmerking:*

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert om, in het kader van de risicocommunicatie, de initiatiefnemer te informeren over het overstromingsrisico en de eventuele maatregelen die genomen kunnen worden.

*reactie:*

Het advies wordt overgenomen. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd.

#### **5. Het Oversticht**

*opmerking:*

Het Oversticht concludeert dat de opzet van de bestemmingen in overeenstemming is met het geschreven advies dat in maart 2016 door het Oversticht is uitgebracht.

*reactie:*

Van de reactie wordt kennis genomen.

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **Bijlage 1   Ruimtelijk kwaliteitsplan Brinkhoekweg 55-55a**



# ruimtelijk kwaliteitsplan

brinkhoekweg 55 - 29022016



|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgevers         | Pierik / Van Vilsteren<br>Zwolle                              |
| Door:                  | Buro Stad en Land b.v.<br>Radewijkerweg 9<br>7791 RJ Radewijk |
| Telefoonnummer         | 06 24 88 38 28                                                |
| E-mail                 | herbert@burostadenland.nl                                     |
| Internet               | www.burostadenland.nl                                         |
| Project                | 1290                                                          |
| Auteur                 | H. Oldehinkel                                                 |
| Datum laatst gewijzigd | 28 juni 2016                                                  |
| Bestandsnaam           | 1290-v001                                                     |
| Aantal pagina's        | 12                                                            |

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

# INHOUDSOPGAVE

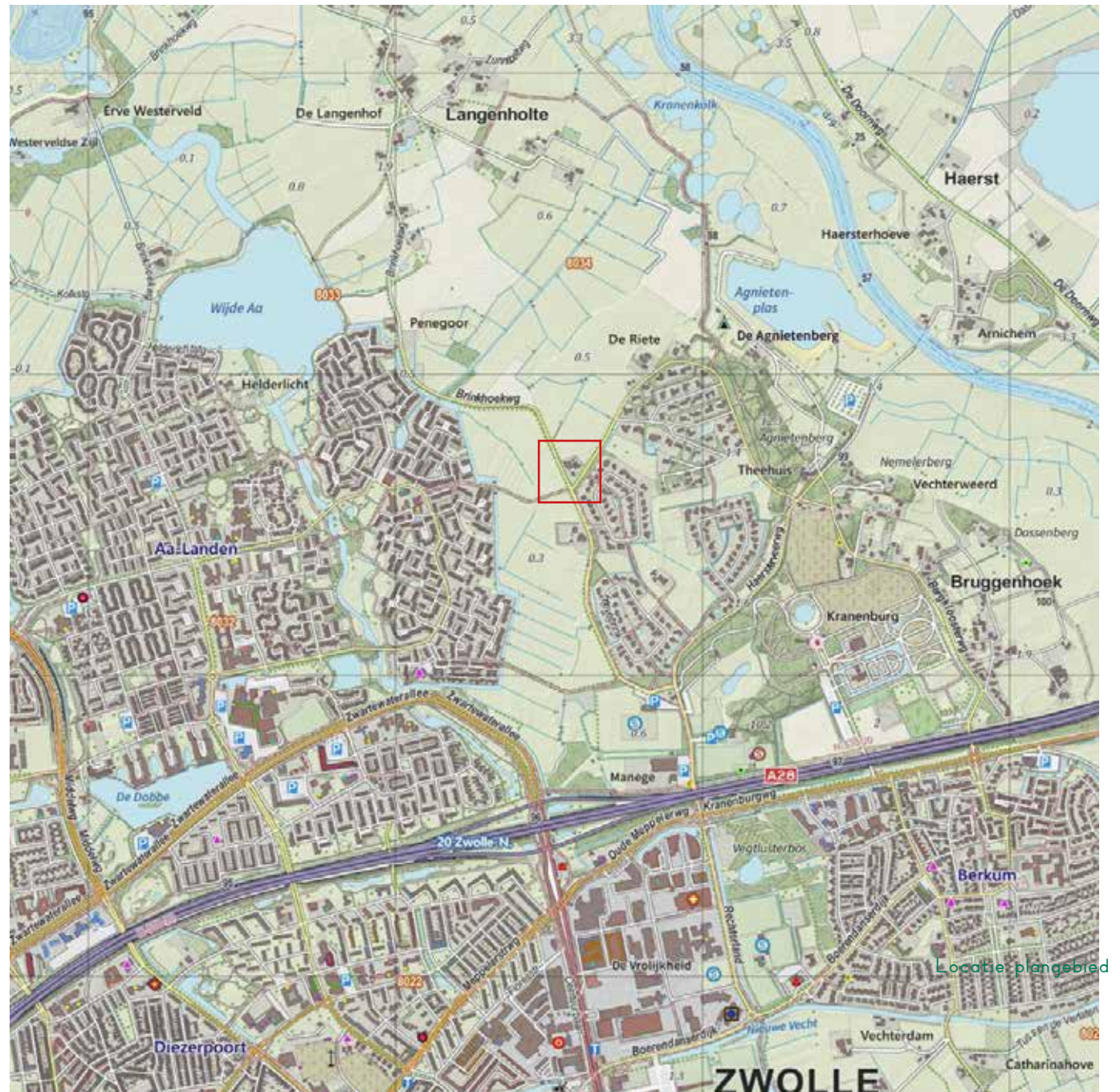
|      |                     |   |
|------|---------------------|---|
| I    | INTRODUCTIE         | I |
| 1.1. | aanleiding          | 1 |
| 2    | gemeentelijk beleid | 4 |
| 2.1. | LOP gemeente Zwolle | 4 |
| 3    | analyse landschap   | 5 |
| 3.1. | inleiding           | 5 |
| 4    | erftransformatie    | 7 |
| 4.1. | ontwikkeling        | 7 |
| 4.2. | uitwerking          | 7 |

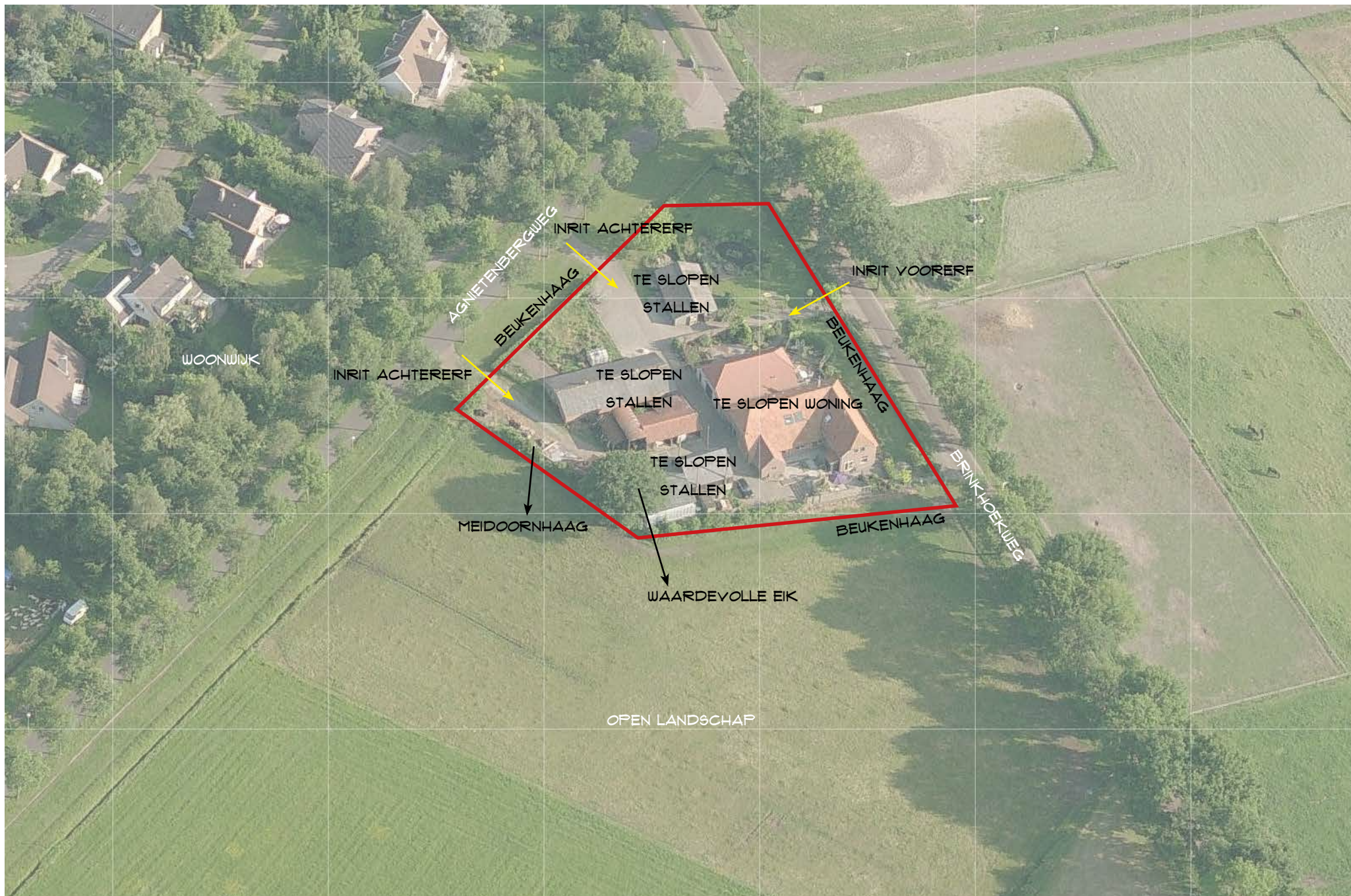
# I INTRODUCTIE

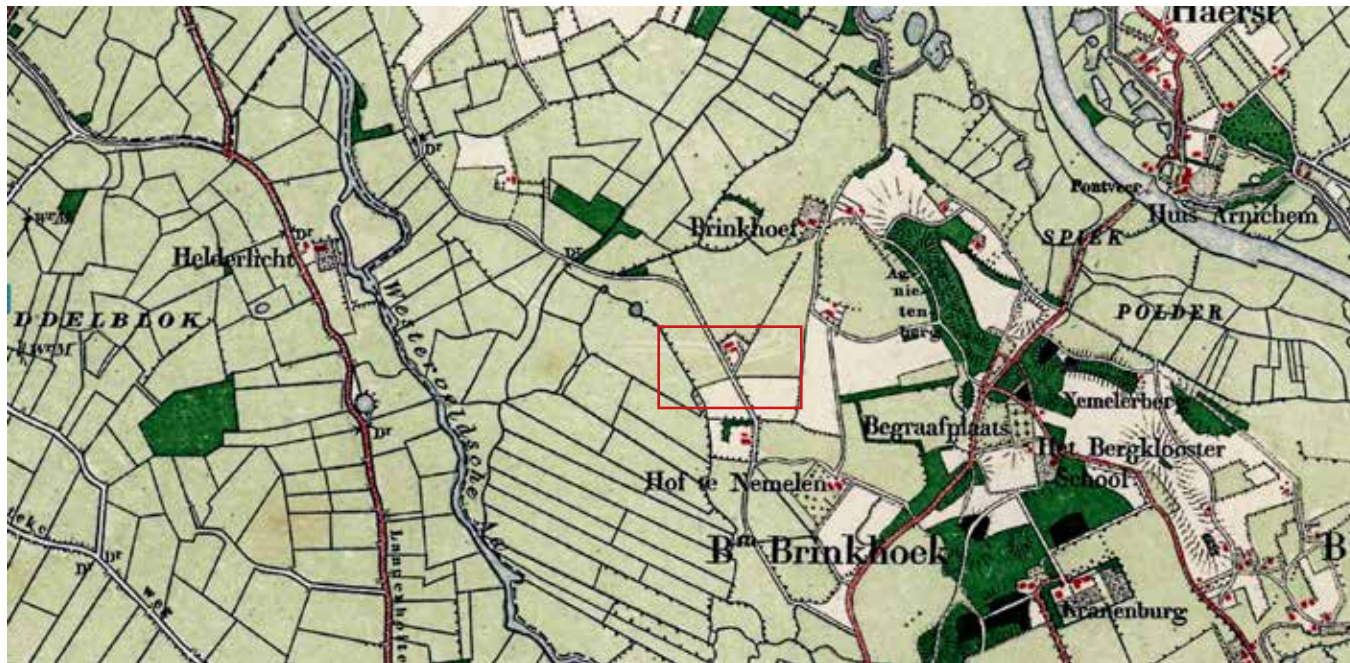
## 1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een erftransformatie aan de Brinkhoekweg 55 te Zwolle. Op het perceel staat momenteel een boerderij met vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen. Verder staan er op het perceel een waardevolle eik en veel (ongewenst) gebiedsvreemd groen. Het erf is door de vele verharding en opstallen sterk versteend. Initiatiefnemers willen op het erf alles slopen en afvoeren. Ter compensatie wil men een nieuwe moderne, landelijke woning, een schuurwoning en één gezamenlijk bijgebouw bouwen. Hiervoor wordt de medewerking aan de gemeente Zwolle gevraagd. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt. Dit rapport geeft deze investeringen weer.

Mede door de stedelijke omgeving ten zuiden van het plangebied en het waardevolle open landschap aan de noordzijde is een goede erfstructuur en inrichting van belang. Het plan moet een onderdeel worden van bestaande groenstructuren en zal moeten passen binnen deze omgeving. Toename van gebiedseigen groen en een logische inrichting worden als belangrijke uitgangspunten voor een juiste ontwikkeling van dit gebied gezien.







Plangebied en omgeving rond 1900



Plangebied en omgeving rond 2010

## 2 gemeentelijk beleid

### 2.1. LOP GEMEENTE ZWOLLE

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) wordt door de gemeente gebruikt om mede sturing te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met deze visie kunnen de gemeenten vervolgens nagaan:

- Op welke wijze landschapsdoelen te realiseren zijn;
- hoe ontwikkelingen zijn bij te sturen zodat deze passen in de landschapsonwikkelingsvisie.

Hierbij gaat het om ontwikkelingen die op enigerlei wijze invloed hebben op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied van de gemeente. De ontwikkelingen kunnen zowel groot- als kleinschalig zijn, kunnen afkomstig zijn van particulieren of organisaties, maar het kunnen ook initiatieven van de gemeente zelf of andere overheden zijn.

Het plangebied valt binnen gebied

**K: Dekzandlandschap Salland Zwolle**

### ALGEMEEN, SFEER, KARAKTER VAN DIT LANDSCHAP

- Bebouwing op de ruggen en kleine essen;
- landgoederen en veel oude bomen;
- kleinschalig afwisselend karakter met enken en incidenteel stuifduinen;
- gerichtheid van de verkaveling;
- mozaïekachtige verkaveling;

### MATE VAN OPENHEID:

- kleinschaligheid;
- ruimtemaat 50-200 meter.

### DE AARD VAN WATERLOPEN EN BEPLANTINGSSOORTEN

- Houtwallen, steilranden, weides, laanbomen, bospercelen en lanen in van lindes, essen, eiken;
- bospercelen hebben een struikenlaag.

### DE AARD VAN BEBOUWING EN ERVEN

- Bebouwing staat grotendeels op dekzandruggen;
- diversiteit in bouwstijl en jaartal, Sallandse boerderijen en naoorlogse burgerwoningen tussen landgoederen;
- oriëntatie op de weg is ondergeschikt, boerderijen zijn gericht op essen.

### GEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Dicht/besloten karakter van de ruggen handhaven en versterken;
- ontwerprelaties(zichtlijnen) leggen met meer open, lager gelegen wettingenlandschap waar deze ruggen in liggen;
- contrast met open wettingenlandschap vergroten;
- binnen besloten rug is een afwisseling van open en gesloten gewenst;
- microreliëf koesteren, es-/stijlranden;
- vergroten biodiversiteit beplanting;
- coulissen, houtwallen verjongen, lanen;
- nieuwe landgoederen, uitloopgebied;
- robuuste verbindingzone intensief door dicht netwerk van beplanting en natte natuur met hoge biodiversiteit;
- fijnmazig recreatief routenetwerk.

### ONGEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Ruggen ruimtelijk openbreken door houtwallen te verwijderen;
- afname contrasten, minder onderscheid tussen besloten rug en open wetting;
- microreliëf aantasten; verwijderen van houtwallen en es-/stijlranden;
- monotone beplanting;
- blokkeren recreatief medegebruik;
- stads-/dorpsuitbreidingen;
- afgesloten grote privéterreinen.



De verschillende landschappen volgens het LOP

## 2 analyse landschap

### 2.1. INLEIDING

Op de hoek Brinkhoekweg-Agnietenbergweg ligt het projectgebied. Het gebied vormt een erf dat door de tijd zijn oorspronkelijkheid heeft verloren. De bestaande boerderij is door vele verbouwingen onherkenbaar. Het oorspronkelijke archetypen is niet meer zichtbaar. De boerderij is daarom niet waardevol. De sloop van deze woning ligt voor de hand aangezien renovatie weinig zal veranderen aan de beeldkwaliteit van de woning. Op de plek van de bestaande boerderij zal daarom een geheel nieuwe woning gebouwd gaan worden.

Het erf bestaat naast de woning uit een groot aantal oude agrarische opstallen. Deze opstallen kunnen door het achterstallige onderhoud en hun verschijning en materialisatie, als landschapsontsierend beschouwd worden. Naast de opstallen zijn er ook nog verschillende typen verharding, een voormalige mestplaat en veel gebiedsvreemd groen. Het erf oogt hierdoor vervallen en rommelig.

### LOCATIE

Het erf ligt in het noordelijke uitloophetgebied van Zwolle. Het ligt op één van de noordelijkste dekzandruggen boven Zwolle. Het landschap gaat hier over in de veel opener uiterwaarden van de IJssel. Het gebied krijgt een hoge waardering door de rijke geschiedenis en de bijzonder fraaie vergezichten, doorkijken en reliëf. Natuur, wonen en recreatie zijn de meest voorkomende functies in het gebied. Landbouw is er enkel op extensieve en kleine schaal.

### GROEN

Op het erf staat een fraaie uitgegroeide zomereik. Deze boom kan als waardevol beschouwd worden en zal behouden moeten blijven.

Op de erfgrans staat aan de zuid-west zijde een beukenhaag. Aan de oostzijde staat een meidoornhaag. Ook deze hagen kunnen als passend en waardevol beschouwd worden. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit exoten. Deze kwamen van oorsprong niet op een boerenerf voor. Initiatiefnemers willen graag binnen het nieuwe plan op een moderne eigentijdse manier het erf inrichten, passend in het landschap, en met de van oorsprong voorkomende materialen en beplantingen op een erf.

### INDELING EN ONTSLUITING ERF

Het erf kan van oorsprong ingedeeld worden in een voor- en achtererf. Het voorerf kende een meer representatieve uitstraling met een tuin, hagen, (fruit-) bomen en een groente- en bloementuin. Het achtererf kende een sterk functionele indeling. Sober, eenvoudig en praktisch. Hier huisvestte men het vee en was er ruimte voor mest- en voeropslagen. De beplanting die op het achtererf voorkwamen hadden nut als geriefhout of het diende als veekeuring/windsingel.

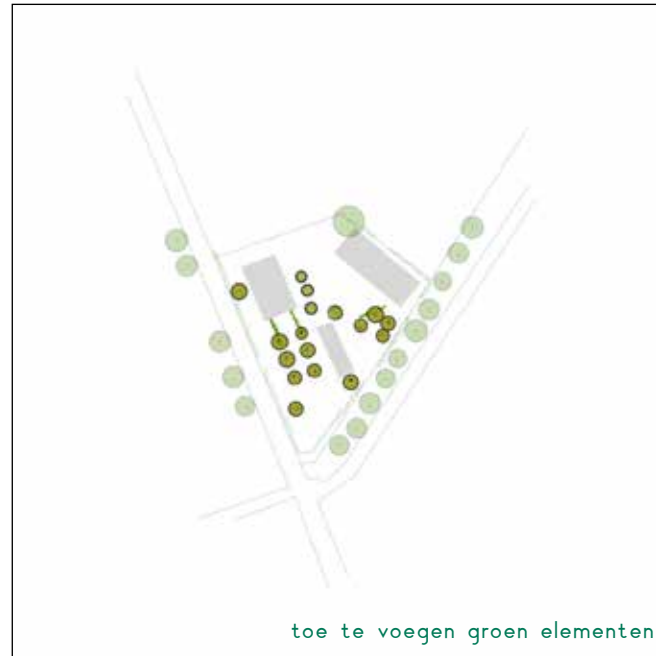
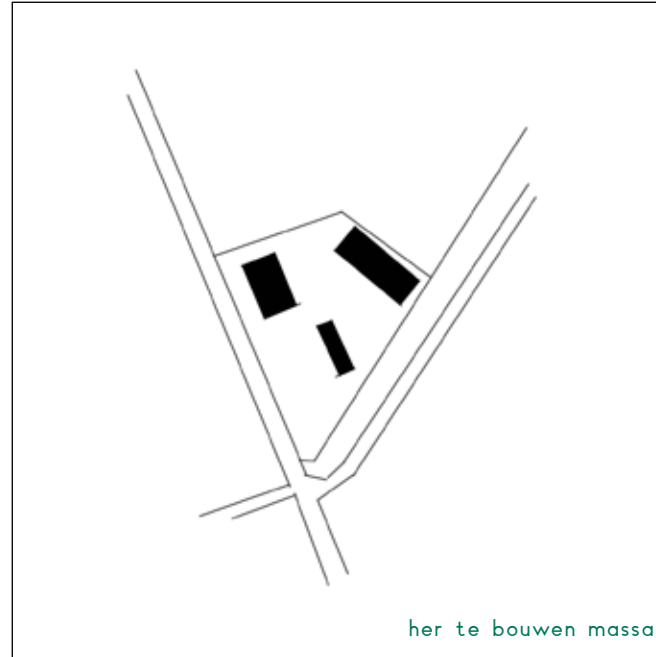
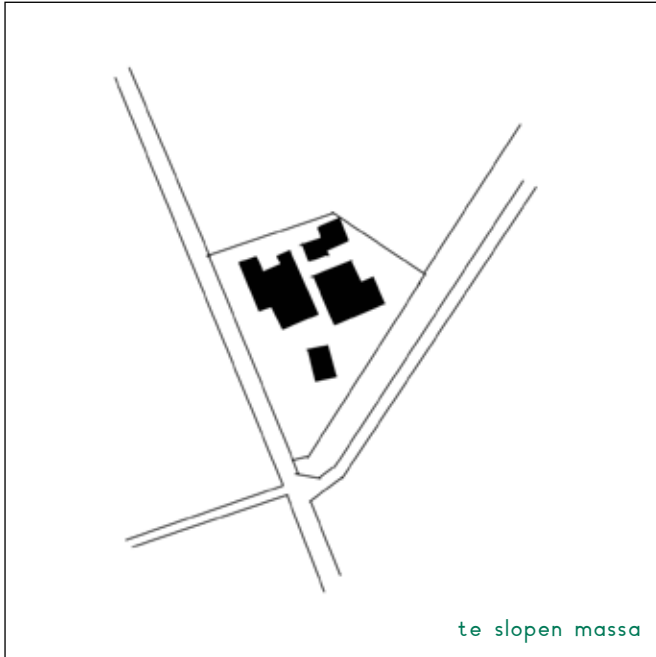
Deze typische indeling is ook nog goed te herkennen op het erf aan de Brinkhoekweg. De woning is sterk georiënteerd op de weg met daar achter de stallen en de mestopslag. Het voorerf is afgeschermd met een beukenhaag en ingericht als tuin. Het achtererf is afgeschermd met een meidoornhaag (deze haag met doornen keerde het vee). De oorspronkelijke indeling van het erf geldt als basis voor de ontwikkeling, het realiseren van twee wooneenheden en één gezamenlijk bijgebouw. De openheid en de zichtlijnen op en over het erf zullen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de positionering van de gebouwen.



het erf vanaf de Brinkhoekweg



het erf vanaf de Agnietenbergweg



#### SAMENGEVAT:

- op het erf zal één hoofdgebouw moeten ontstaan, alle andere gebouwen zijn architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren;
- de gebouwen moeten zo gepositioneerd worden dat er een logische situatie ontstaat;
- een duidelijk onderscheid van het 'voor'- en 'achter' erf is wenselijk, het agrarische karakter blijft hiermee behouden;
- deels zicht op het erf houden;
- deels zicht op het open landschap houden;
- bestaande ontsluitingen van het erf behouden;
- bestaande waardevolle beplanting behouden;
- hoofdzakelijk gebruik van gebiedseigen structuurbepalende beplantingen (hagen en bomen);
- ingetogen passende materialisatie op het erf;
- keren en parkeren op eigen erf.

## 3 erftransformatie

### 3.1. ONTWIKKELING

Op het erf komen twee nieuwe wooneenheden. Qua architectuur zullen dit verschillende bouwwerken zijn. De woning die op de plek van de bestaande boerderij gebouwd wordt, zal een modern landelijk uitstraling kennen met een rieten kap, houten elementen, veel glas en wit gestucte muren. De andere woning zal een schuurwoning worden. Deze woning kent een eenvoudige hoofdvorm, grotendeels houten gevels, veel glas aan de noordzijde en een langgerekt volume. Het bijgebouw zal ook een landelijke moderne uitstraling krijgen dat aansluit op de woningen. Het bijgebouw zal qua verschijning het meest op de schuurwoning aansluiten. De moderne landelijke woning zal daarmee het hoofdgebouw op het erf vormen. De schuurwoning en het bijgebouw zijn hieraan ondergeschikt. Dit versterkt de gewenste tweedeling van het 'voor-' en 'achter' erf. Qua positionering is ervoor gekozen om de moderne landelijke woning nagenoeg op dezelfde plek van de voormalige boerderij te bouwen. Het bijgebouw krijgt eenzelfde richting. Aangezien de oostzijde van het erf geert en de schuurwoning een langgerekt volume krijgt is ervoor gekozen om deze uit te lijnen aan de oostzijde. Hierdoor ontstaat er een erfensemble waarbij er zicht over het erf blijft bestaan vanaf de Agnietenbergweg. Dit is ook een belangrijke kwaliteit van het huidige erf. De bestaande hagen en de eik kunnen blijven staan en versterken de bebouwing op het erf. De onsluiting van beide erven zal middels bestaande inritten blijven bestaan. De modern landelijke woning wordt ontsloten via de Brinkhoekweg (bestaand) en de schuurwoning via de Agnietenbergweg (bestaand meest westelijke inrit) De andere inrit zal als nevenpad ingericht worden voor kort bezoek.

### 3.2. UITWERKING

Bij de uitwerking van het erf is tevens gekozen om onderscheid te maken in materialisatie zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de eenheid van het erf. Het erf rondom de modern landelijke woning krijgt een meer sierlijke uitstraling wat tot uiting komt in een gebakken elementverharding of een gestabiliseerde grindverharding. Ook worden er met taxushagen structuren aangebracht die refereren aan het achterhuis. Het zicht op de glazen zuidgevel wordt versterkt. Twee bomenrijen van hoogstamfruibomen refereren aan de boomgaard die van oorsprong op het erf voorkwamen. Het verzacht het bouwvolume vanuit de zuidkant. De beukenhaag kan behouden blijven en begrenst dit deel van het erf. Om massa aan het erf te geven worden enkele hollandsse linden aan de zuidzijde van het erf geplant.

Om enige privacy te creëren op het erf is ervoor gekozen om in het verlengde van het bijgebouw een grondlichaam van maximaal 1,70 meter hoog te voorzien van gras. De wal kan desgewenst ingezaaid worden met een bloemenmengsel (ruderaal mengsel) of extensief gemaaid worden. Dit groen element zal samen met de schuur op een natuurlijk opvallende manier de twee erven van elkaar afschermen. De wal valt vanaf de openbare weg nagenoeg niet op en refereert aan een agrarische sleufsilo. Vanaf de Brinkhoekweg en vanaf de Agnietenbergweg zullen beide woningen te zien zijn.

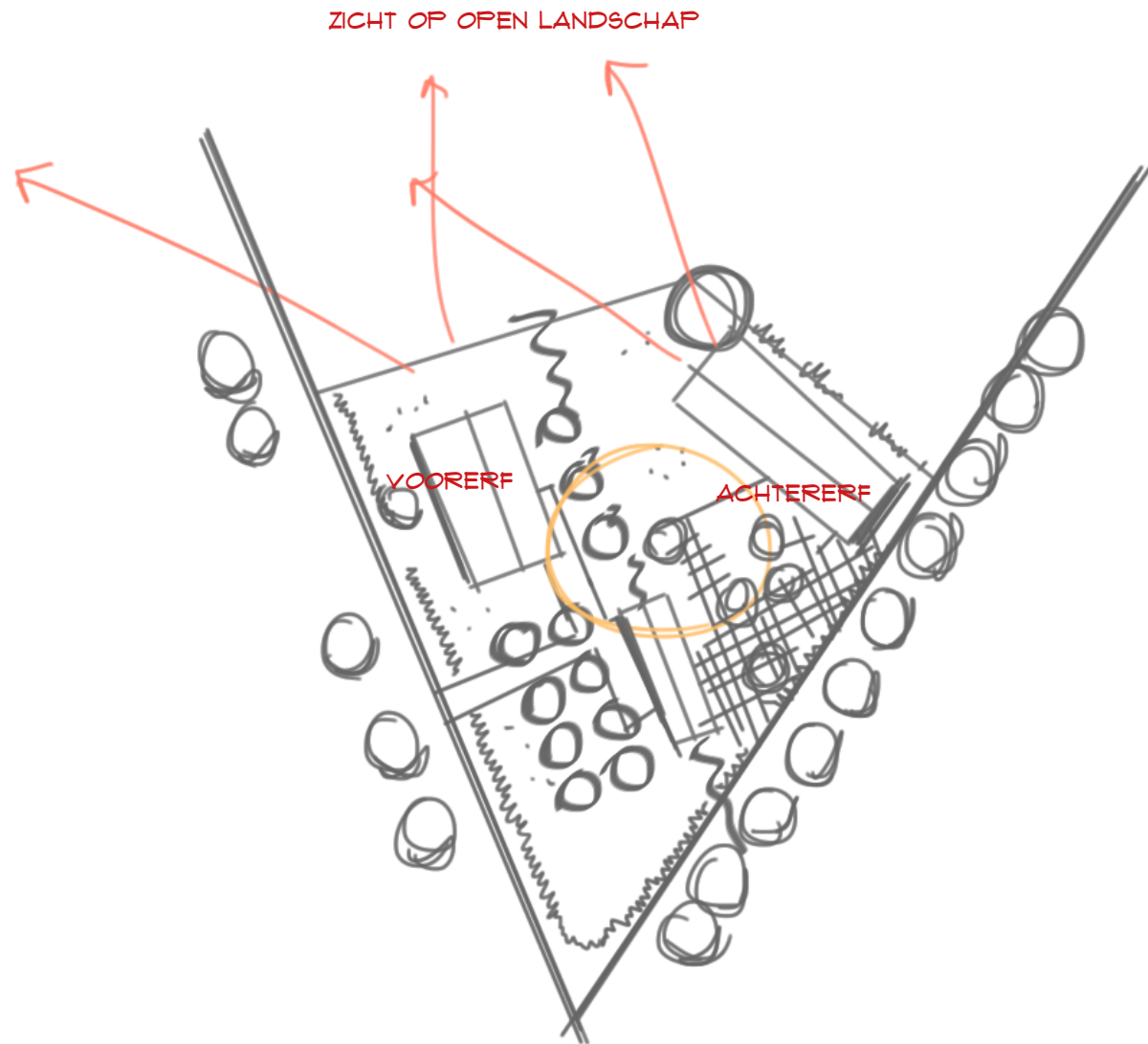
Rondom de schuurwoning is gekozen voor een meer agrarische uitstraling met grote betonelementen (stelconplaten), halfverharding en meerstammige berken in siergras. Eenvoud, functionaliteit en een sterk agrarisch karakter maken het erf anders dan het gedeelte rondom de andere woning. Grotendeels zal het erf uit kort gemaaid gras bestaan met bomen. Bijzonder plekken als het terras wor-

den uitgevoerd in een halfverharding als leem. Ook hier geldt dat de vormgeving en de materialisatie eenvoudig dienen te zijn. De woning wordt 60 (cm) boven het maaiveld gebouwd. Rondom de woning wordt zo min mogelijk beplanting voorzien. Met het korte gras rondom de schuurwoning zal deze landschappelijk gezien zo karakteristiek mogelijk zijn ingepast.

Parkeren en keren kan op beide erven. Het parkeren kan uit het zicht of zo onopvallend mogelijk.

### SAMENGEVAT:

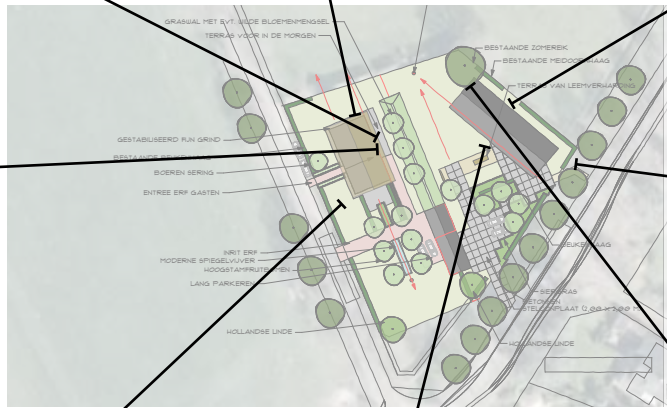
- **sloop van landschapsontierende bebouwing;**
- **de nieuwe gebouwen zijn onder architectuur en voor de plek ontworpen;**
- **het erf wordt meer open met zicht op het landschap;**
- **het erf kent een duidelijke hiërarchische opbouw, met één hoofdgebouw en enkele architectonisch ondergeschikte gebouwen;**
- **er komt één bijgebouw waardoor de drie volumes beter op elkaar zijn afgestemd dan met verschillende kleine bijgebouwen;**
- **relevant groen blijft behouden;**
- **privacy wordt gecreëerd door een lage grondwal van maximaal 1,70 meter met gras of een wilde bloemenmengsel;**
- **materialen sluiten aan op de gebouwen;**
- **er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten;**
- **de oorspronkelijke opbouw van het erf wordt beter herkenbaar door gekozen inrichting en materiaalgebruik;**
- **het erf blijft open en zal niet verstopt worden achter groen met bomen worden de bouwvolumes verzacht.**



het erf kent een duidelijke scheiding tussen voor en achter



erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd





BURO  
STAD  
LAND

sfeerbeelden rondom landelijk moderne woning  
modern met allure, sierlijk met een knipoog naar de boerentuin



BURO  
STAD  
LAND

sfeerbeelden rond schuurwoning  
modern, stoer met eenvoud die spreekt



## brinkhoekweg 55 zwolle

advies en inrichting landschap en openbare ruimte  
herbert@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

**BUR  
STAD  
LAND**

|            |       |         |         |       |                   |         |          |
|------------|-------|---------|---------|-------|-------------------|---------|----------|
| tekeningno | 1 (I) | formaat | a3      | datum | 14-03-2016        | project | 1290     |
| versie     | 6.0   | schaal  | 1 : 500 | door  | h.j.e. oldehinkel | bestand | 1290-001 |

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **REGELS**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1      plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP16009-0004 van de gemeente Zwolle;

**1.2      bestemmingsplan:**

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

**1.3      aanduiding:**

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

**1.4      aanduidingsgrens:**

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

**1.5      agrarisch bedrijf:**

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

**1.6      agrarisch dienstverlenend bedrijf:**

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

**1.7      agrarisch medegebruik:**

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

**1.8      archeologische monumenten:**

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

**1.9      archeologische waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

**1.10      bebouwing:**

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

**1.11 bebouwingspercentage:**

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

**1.12 bedrijf:**

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

**1.13 bedrijf aan huis:**

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

**1.14 bedrijfsgebouw:**

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

**1.15 bedrijfsplan:**

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

**1.16 bedrijfswoning:**

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

**1.17 beroep aan huis:**

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

**1.18 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.22 bouwen:**

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

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.24 bouwlaag:**

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

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

**1.29 eengezinshuis:**

een gebouw, dat één woning omvat;

**1.30 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.31 erf:**

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

**1.32 erftoegangsweg:**

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

**1.33 gebiedsontsluitingsweg:**

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;

**1.34 gebouw:**

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

**1.35 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.36 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

**1.37 landschapswaarden:**

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

**1.38 houtopstand:**

bomen, waarvan de omtrek van de stam op 1,30 meter boven het maaiveld gemeten meer dan 30 centimeter bedraagt, en groepen en rijen kleinere bomen en heesters die een min of meer aaneengesloten geheel vormen en een oppervlakte beslaan van niet minder dan 50 m<sup>2</sup>, zoals hagen, houtwallen, broekbosjes, erfbeplantingen en boomgaarden;

**1.39 monumenten:**

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

**1.40 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

**1.41 pand:**

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

**1.42 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:  
het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.43 ruimtelijke kwaliteit:**

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

**1.44 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.45 voormalige bedrijfswoning:**

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;

**1.46 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

**1.47 zolder:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4      de hoogte van een windmolen:**

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

### **2.5      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.7      de vloeroppervlakte van een woning:**

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

### **2.8      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.9      de inhoud van een dijkwoning:**

in afwijking van het bepaalde in artikel 2.8 geldt voor dijkwoningen dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt;

### **2.10    de horizontale bouwdiepte van een gebouw:**

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

### **2.11    de verticale bouwdiepte van een gebouw:**

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

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

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

**2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:**

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport;
- g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
- h. educatief gebruik;
- i. nutstuinen;
- j. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Andere gebouwen dan tunnels*

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **4.3      Nadere eisen**

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

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

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b en artikel 4.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

##### **4.4.2 Voorwaarden**

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

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

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

#### **4.6 Voorwaardelijke verplichting**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend: het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen en verhardingen, zoals aangegeven in 'Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a'.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.7.1 Verboden werkzaamheden**

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

- a. het pleisteren of verven van bouwwerken, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanplanten van houtopstanden;
- d. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;

- f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>.

#### *4.7.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *4.7.3 Voorwaarden*

De in artikel 4.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel of de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit van de gronden, zoals verbeeld in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Andere gebouwen dan tunnels*

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
  - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
  - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### **5.3      Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. garageboxen ten behoeve van woningen;
- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, zonder dak.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' mag de maximale inhoud van een woning niet meer bedragen dan het aangegeven volume;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50° bedragen.

#### *6.2.2    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mag één vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld is niet toegestaan;
- c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk, welke gelegen is op het erf dat zich bevindt:
  - 1. binnen deze bestemming;
  - 2. buiten het bouwvlak;
  - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' niet meer dan de aangegeven oppervlakte bedragen;
- d. goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
  - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### 6.2.3 *Bouwwerken zonder dak*

Voor het bouwen van bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

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

### 6.3 **Nadere eisen**

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

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

### 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 6.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind;
- d. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in de artikel 6.2.2 onder b om toe te staan dat zonnepanelen geplaatst mogen worden op maaiveld met dien verstande dat:
  1. het dakoppervlak dat wel geschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen eerst volledig wordt benut;
  2. de oriëntatie van het dak geheel of gedeeltelijk ongeschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen;
  3. de zonne-energie die mag worden opgewekt door middel van zonnepanelen maximaal 5000 kWh per woning mag zijn;
- f. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;

- g. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

#### **6.4.2 Voorwaarden**

De in artikel 6.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan het aangegeven aantal wooneenheden;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor nevenactiviteiten;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

### **6.6 Voorwaardelijke verplichting**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend: het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen en verhardingen, zoals aangegeven in 'Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a'.

### **6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.7.1 Verboden werkzaamheden**

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

- a. het pleisteren of verven van bouwwerken, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanplanten van houtopstanden;
- d. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

- e. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>.

#### *6.7.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 6.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *6.7.3 Voorwaarden*

De in artikel 6.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel of de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit van de gronden, zoals verbeeld in het Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a, welke als een Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

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

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

### **8.2      Algemene afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuis, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
  1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
  2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
- i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
  1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
  2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

### **8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen**

De in artikel 8.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen in het plan worden aangegeven, mits:

- a. geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het stedenbouwkundig beeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de parkeergelegenheid;
  - 5. de sociale veiligheid;
  - 6. de milieusituatie;
  - 7. de groenstructuur;
  - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10    Algemene procedureregels**

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

- a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
- b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
- d. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging eveneens van tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden.
- e. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- f. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Parkeren**

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

### **11.2 Laden en lossen**

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

### **11.3 Afwijken van de algemene regels**

#### *11.3.1 Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2

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

#### *11.3.2 Voorwaarden*

Bij de toepassing van de in artikel 11.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 12      Overgangsrecht**

#### **12.1      Overgangsrecht bouwwerken**

##### *12.1.1    Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *12.1.2    Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

##### *12.1.3    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2      Overgangsrecht gebruik**

##### *12.2.1    Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *12.2.2    Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *12.2.3    Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### *12.2.4    Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### *12.2.5 Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

### **Artikel 13    Slotregel**

Het plan wordt aangehaald als:

**bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a.**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a'.**

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering

van .... nummer .....

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

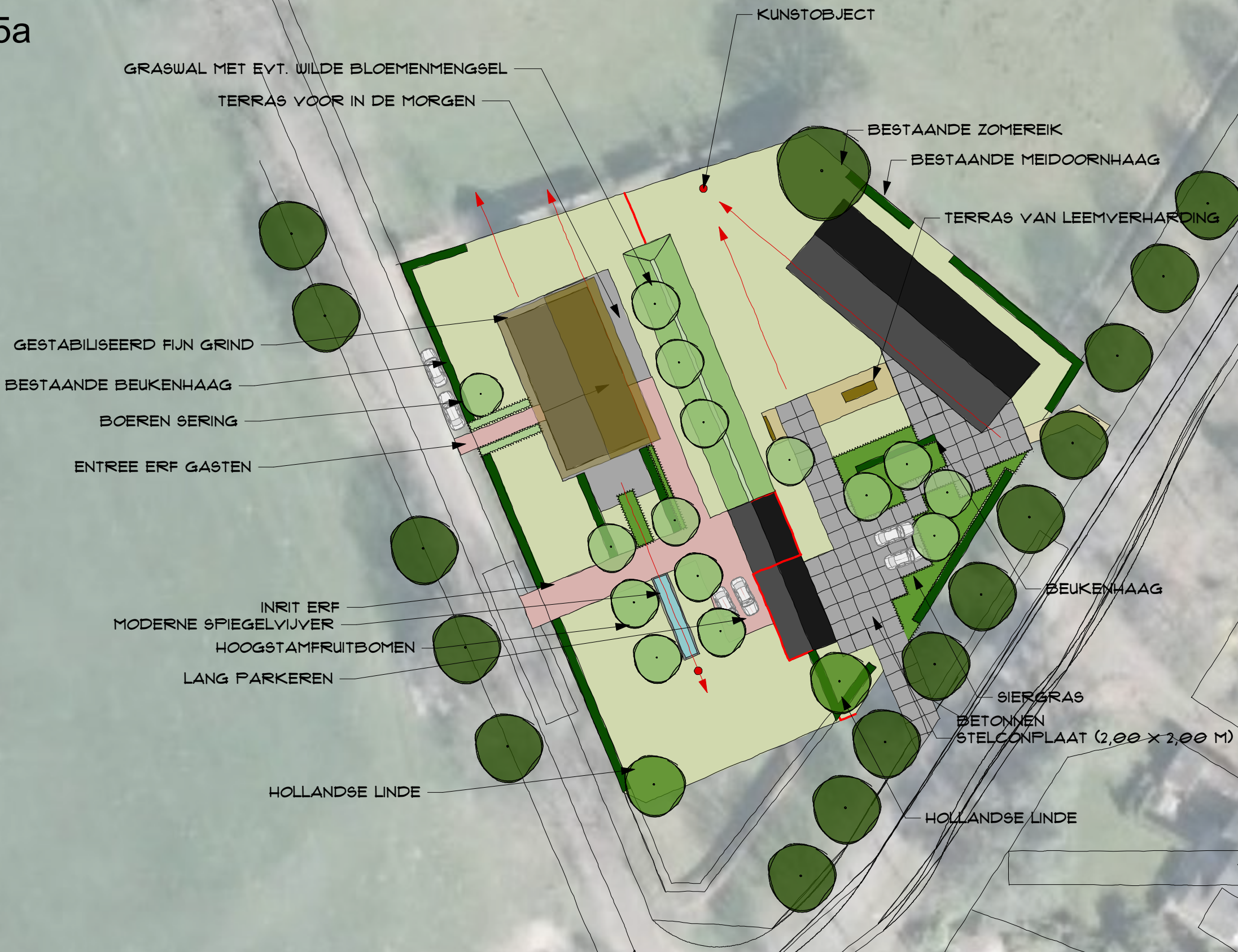
## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**

21 februari 2017

bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a

## **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Brinkhoekweg 55-55a**

Bijlage  
Erfinrichtingsplan  
Brinkhoekweg 55-55a



brinkhoekweg 55 zwolle

advies en inrichting landschap en openbare ruimte  
herbert@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

|            |       |        |     |         |    |        |         |       |            |      |                   |         |      |         |          |
|------------|-------|--------|-----|---------|----|--------|---------|-------|------------|------|-------------------|---------|------|---------|----------|
| tekeningno | 1 (I) | versie | 6.0 | formaat | a3 | schaal | 1 : 500 | datum | 14-03-2016 | door | h.j.e. oldehinkel | project | 1290 | bestand | 1290-001 |
|------------|-------|--------|-----|---------|----|--------|---------|-------|------------|------|-------------------|---------|------|---------|----------|



