

**Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 -
7, 22 - 24**

nr. NL.IMRO.0193.BP16017-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP16017-0004

Datum: 6 juni 2017

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Ruimtelijk beleid	8
2.1.1 Rijksbeleid	8
2.1.2 Provinciaal beleid	11
2.1.3 Gemeentelijk beleid	12
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	12
2.3 Verkeersbeleid	13
2.4 Groenbeleid	14
2.5 Waterbeleid	15
2.6 Volkshuisvestingsbeleid	16
2.7 Milieubeleid	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	18
3.1 Stedenbouw	18
3.1.1 Huidige situatie	18
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	18
3.2 Archeologie	19
3.2.1 Huidige situatie	19
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	19
3.3 Verkeer	19
3.3.1 Huidige situatie	19
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	20
3.4 Natuur	20
3.4.1 Huidige situatie	20
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	21
3.5 Water	22
3.5.1 Huidige situatie	22
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	22
3.6 Milieu	26
3.6.1 Geluid	27
3.6.2 Bedrijven en milieuzonering	27
3.6.3 Luchtkwaliteit	27
3.6.4 Bodemkwaliteit	27
3.6.5 Externe veiligheid	28
3.6.6 Afval	28
3.6.7 Kabels, leidingen en straalpaden	28
3.7 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Inleidende regels	32
4.3 Bestemmingsregels	33
4.4 Algemene regels	34

4.5	Overgangs- en slotregels	35
4.6	Handboek	35
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		37
Bijlage 1	Regionale Woon Programmering West Overijssel	38
Bijlage 2	Archeologisch Onderzoek	53
REGELS		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	86
Artikel 1	Begrippen	86
Artikel 2	Wijze van meten	91
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	92
Artikel 3	Groen	92
Artikel 4	Tuin	94
Artikel 5	Verkeer - Erftoegangsweg	96
Artikel 6	Wonen	98
Hoofdstuk 3	Algemene regels	101
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	102
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	104
Artikel 10	Algemene procedureregels	105
Artikel 11	Overige regels	106
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	107
Artikel 12	Overgangsrecht	107
Artikel 13	Slotregel	109

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Van Pallandtmarke op het voormalig woonwagenterrein, met de adressen Van Pallandtmarke 1, 3, 5, 7, 22 en 24, worden twaalf energieneutrale woningen gerealiseerd; zie ook 3.7 Duurzaamheid. Er komen twee blokken met vier en acht rijtjeswoningen. Het is een project van woningcorporatie Openbaar Belang met de volgende doelstellingen:

1. Zo snel mogelijk de beschikbaarheid van aantal sociale huurwoningen in Zwolle vergroten;
2. Kwaliteit toevoegen – wijk upgraden;
3. Betaalbare woningen creëren (passend toewijzen max. huur € 618,-);
4. Zo min mogelijk de groene kwaliteit van de locatie aantasten.

Deze ontwikkeling is in strijd met het reeds geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming van dit plangebied 'wonen - woonwagen' is. Door het wijzigen van de bestemming in 'wonen' maakt dit bestemmingsplan de realisatie van woningen mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is het voormalig woonwagenterrein met de adressen Van Pallandtmarke 1, 3, 5, 7, 22 en 24, kadastrale nummers 2506 en 2507 sectie K en KOZ-typering G.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2016 onder besluitnummer 2016-25120 en is op 4 augustus 2016 geheel onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest' de bestemming 'wonen - woonwagen' (w-ww).

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24



figuur 1.2 plangebied op plankaart van bestemmingsplan Zwolle-zuidwest

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

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies 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 (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24, worden de treden van de ladder als volgt doorlopen.

Trede 1: Regionale behoefte

De eerste stap die de ladder voorschrijft is om te motiveren dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Om die behoefte te kunnen onderbouwen wordt in eerste instantie verwezen naar de in 2005 opgestelde Woonvisie 2005-2020.

Vervolgens is deze woonvisie nadrukkelijk gekoppeld aan het Structuurplan 2020, die in juni 2008 werd vastgesteld. Ook hierin is te lezen dat er op regionaal niveau afstemming heeft plaatsgevonden over het woningbouwprogramma.

Maar de wereld om ons heen verandert snel. Zowel woonwensen veranderen, als ook de woningmarkt en de verhouding tussen partijen. Daarbij kwam bovendien het uitbreken van de crisis in 2008. Reden waarom de woonvisie uit 2005 geactualiseerd zou moeten worden.

Daarbij is er echter niet gekozen voor het opstellen van een nieuwe visie, maar voor het opstellen van een zogenaamd Woonplan 2011-2015, waarin gekeken is naar de onderdelen die aan revisie of bijstelling toe zijn. De woonvisie 2005-2020 blijft dan ook gelden tot het einde van de looptijd, maar daarnaast gold tevens het Woonplan 2011-2015.

Daarnaast is er nog een uitvoeringsgerichte 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.

De Woonagenda is een actieplan voor de Zwolse woningmarkt, waarin analyse van en visie op het functioneren van de woningmarkt is vertaald in een aantal ambities, (bijgestelde) kaders en concrete uitvoeringsmaatregelen. Het is een dynamische agenda die, indien nodig, op elk moment geactualiseerd en aangevuld zal worden met aanvullende maatregelen. Met die Woonagenda wordt geen nieuw beleid omschreven, maar wordt voortgeborduurd - op basis van actuele inzichten - op de Woonvisie (2005) en het Woonplan (2011).

Omdat wij goed willen kunnen schakelen tussen de lange termijn en de actualiteit van de korte termijn op de woningmarkt, is er sprake van een cyclus binnen het woonbeleid, waarbij de lange termijn doelen en ontwikkelingen zoals zij verwoord zijn in de Woonvisie, via vijfjaarlijkse Woonplannen en jaarlijkse Woonprogramma's steeds kunnen worden bijgesteld en geactualiseerd.

De Woonagenda vormt, samen met de Woonvisie en het Woonplan de basis voor de Zwolse gebiedsontwikkelingen, stedelijke vernieuwingsopgaven en een nieuw partnership met de Zwolse woningcorporaties en de prestatieafspraken.

De huidige prestatieafspraken liepen per 1 januari 2016 af. Het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken is afgerond. Door de Stec groep is het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering), (hierna te noemen "RWP") opgesteld. In dit document – Regionale Woon Programmering West Overijssel dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd – is opgenomen wat de afspraken zijn in West-Overijssel en is voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

De gemeenten in West-Overijssel hebben de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie. Daarnaast is de afspraak gemaakt om vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding en vervanging (sloop gevolgd door nieuwbouw) apart bij te houden. Monitoring van vraag en aanbod is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden. De gemeenten in het RWP West-Overijssel maken samen met de provincie de afspraak om de 2 jaar een gezamenlijke behoefteeraming vast te stellen. Ieder jaar wordt door de gemeenten en provincie vastgesteld of de behoefteeraming nog actueel is.

In het RWP is aangegeven dat vanuit de meeste verhuisbewegingen plaats vinden binnen de gemeentegrenzen. Daarmee zijn woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd. West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen kan plaatsvinden. Zwolle valt in de subregio Kop Zuid (Zwolle, Kampen en Zwartewaterland).

Behoeft: PRIMOS 2013 aangevuld met scherpere sloopopgave

De West-Overijsselse gemeenten, waaronder Zwolle gebruiken de huishoudingsprognose 'Primos 2013' als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en programmering. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten ontstaan over Primos 2015 – in 2016 – kijkt West-Overijssel opnieuw naar de situatie. Zie tabel 1.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

In Zwolle is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 2311 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van Primos 2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten). De woningvraag in Zwolle bedraagt 6121 woningen. Het aanbod 'harde' plannen is 1790 woningen en voor woningen in uit te werken bestemmingsplan 2020. Totaal bedraagt dit 3810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2311 woningen. Het aantal van 12 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de 'zachte' plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen.

Procedure regionale afstemming

Zoals aangegeven werken gemeenten in Overijssel met dezelfde uitgangspunten om overprogrammering te voorkomen. Binnen de RWP is de afspraak gemaakt maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen beschikbaar te maken in harde plannen.

Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens van andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

In de samenwerkingsovereenkomst hebben de provincie en de gemeenten in West Overijssel opgenomen dat ten behoeve van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de regionale onderbouwing en afstemming voor de ladder van duurzame verstedelijking gemeenten en provincie afspraken maken over programmeren. Deze zijn verder uitgewerkt in rapport RWP.

De afspraken over de regionale afstemming zijn de volgende:

- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.
- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.
- Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

*Voor woningbouwplannen van de gemeenten Deventer en Zwolle ligt de ondergrens hoger. In deze gemeenten worden woningbouwplannen vanaf 50 woningen regionaal afgestemd.

Het bestemmingsplan is regionaal afgestemd. Gemeenten in de subregio vinden het plan daarmee ook passend binnen de Ladder en programmering in de regio.

Ook is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve behoefte van Zwolle (WoOn 2012).

Kwalitatief zien we met name een toenemend tekort bij de volgende categorieën:

- Eengezinskoopwoningen
- Meergezinshuurwoningen
- Huurwoningen in de goedkoopste prijsklasse en tevens in de vrije sector
- Middeldure koopwoningen
- Kleine woningen (tot 2 kamers) en grote woningen (5 kamers of meer)

In dit plan wordt voorzien in eengezinswoningen in de sociale huursfeer.

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt van programmeren naar stimuleren, zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen. Daarbij is de opgestelde Kleurenwaaier, onderdeel van de Woonagenda, een hulpmiddel. Deze inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017. 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.

Voor de woningen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betekent het dat deze is te categoriseren als sociale huurwoningen, zoals die terug te vinden zijn in de kleurenwaaier.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De tweede stap die de ladder voorschrijft is om te motiveren of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Daarbij wordt verstaan onder bestaand stedelijk gebied het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De locatie waar de woningen zijn voorzien is gelegen in bestaand stedelijk gebied, namelijk in de wijk Zwolle-zuidwest. De locatie is een braakliggend terrein van het voormalige woonwagenkamp. Het gaat om de herontwikkeling van een bestaand terrein die momenteel niet meer in gebruik is. Er is dus sprake van herstructurering. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede.

Trede 3: Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied

De derde stap die de ladder voorschrijft moet worden doorlopen als de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, daarom hoeft deze stap niet verder te worden uitgewerkt.

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

Op de kaart is het Ontwikkelingsperspectief niet aangemerkt.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt dient te worden als 'komgronden'. De laag van agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'bebouwing' en de stedelijke laag als 'woonwijken 1955 - nu'. De lust- en leisurelaag laag 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 uiteengezet 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.

Op de structuurplankaart is het plangebied aangeduid als 'woongebied'. Het woongebied heeft een groenstedelijke milieu. Er staan laagbouwoningen: rijtjeshuizen met een tuin. Een beperkt deel van de gebieden is gestapeld. De bruto dichtheid is 20-30 woningen per hectare. In de woonomgeving, zoals woonerven, zijn veel groene plekken en speelvoorzieningen.

De locatie, inclusief aangrenzende openbare ruimte is ca. 3250 m². Gelet op de aangegeven dichtheid biedt de locatie volgens het structuurplan ruimte voor ca. 10 woningen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

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 wijzigen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

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 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan (1998) geeft aan dat de stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. Water maakt er veelal een onlosmakelijk onderdeel van uit. Deze hoofdgroenstructuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Hij zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en zal duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Groen en water behoren tot de stedelijke hoofdgroenstructuur als zij een functie vervullen in één of meer van de volgende verbanden:

- het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk;
- het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteit bepalend;
- het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruidtes;
- het begeleidt een recreatieve hoofdroute;
- het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur;
- het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad.

De visie is dat de stedelijke hoofdgroenstructuur in de toekomst in essentie overeind moet worden gehouden, omdat dat van belang is voor de stad als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen. Het stedelijk groen zal in de bestemmingsplannen een goed op de groenfuncties toegesneden bestemming krijgen.

Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van de Hoofdgroenstructuur uit het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Wijkgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan, maar wel op de Groene Kaart (2013). Hoofdgroenstructuur en Wijkgroenstructuur vormen hier een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

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

Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

5. Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
6. 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 voorkeurvorgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

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

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

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 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

Voor het volkshuisvestingsbeleid zijn een aantal stukken opgesteld, die ook al zijn benoemd in paragraaf 2.2.1.1. In eerste instantie werd een Woonvisie 2005-2020 opgesteld. Al snel werd duidelijk dat deze visie, mede ten gevolge van de crisis, diende te worden geactualiseerd. De visie zelf is echter niet geactualiseerd, maar er is een Woonplan 2011-2015 opgesteld, waarin gekeken is naar de onderdelen die aan revisie of bijstelling toe zijn. De woonvisie 2005-2020 blijft dan ook bestaan.

Daarnaast is er nog een uitvoeringsgerichte Woonagenda opgesteld. Dit is een actieplan voor de Zwolse woningmarkt, waarin analyse van en visie op het functioneren van de woningmarkt is vertaald in een aantal ambities, (bijgestelde) kaders en concrete uitvoeringsmaatregelen. Het is een dynamische agenda die, indien nodig, op elk moment geactualiseerd en aangevuld zal worden met aanvullende maatregelen. Met die Woonagenda wordt geen nieuw beleid omschreven, maar wordt voortgeborduurd - op basis van actuele.

Omdat goed te kunnen schakelen tussen de lange termijn en de actualiteit van de korte termijn op de woningmarkt, is er sprake van een cyclus binnen het woonbeleid, waarbij de lange termijn doelen en ontwikkelingen zoals zij verwoord zijn in de Woonvisie, via vijfjaarlijkse Woonplannen en jaarlijkse

Woonprogramma's steeds kunnen worden bijgesteld en geactualiseerd. Ook is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve behoefte van Zwolle (WoOn 2012).

- Kwalitatief zien we met name een toenemend tekort bij de volgende categorieën:
- Eengezinskoopwoningen
- Meergezinshuurwoningen
- Huurwoningen in de goedkoopste prijsklasse en tevens in de vrije sector
- Middeldure koopwoningen
- Kleine woningen (tot 2 kamers) en grote woningen (5 kamers of meer)

Conclusie

In dit plan wordt voorzien in huurwoningen in de goedkoopste klasse. Dat sluit dus aan bij de onderzochte behoefte.

2.7 Milieubeleid

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

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enz.) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt beschreven in 3.6 Milieu.

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 plangebied is gelegen in de buurt Oldenelerlanden, onderdeel van de wijk Zwolle-zuidwest, gebouwd in de jaren tachtig en negentig. Het plangebied grenst aan de Adelbuurt, die afgelopen jaren samen met bewoners, diverse maatschappelijke organisatie en de gemeente is gerenoveerd. In 2010 is gestart met ontruiming van het voormalige woonwagenveld en onlangs is de locatie vrijgekomen voor nieuwbouw.

Kenmerkend vanuit de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet is de overgang van de stad naar het buitengebied, waarbij het groen vanuit de landerijen overgaat in een parkzone die het knooppunt vormt van de hoofdgroenstructuren langs de Oldeneelallee(pad) en het Steenweteringpad.

De locatie grenst aan een park, met daarin een speelplekje, trapveldje en ligt op loopafstand van diverse voorzieningen als een basisschool en het winkelcentrum Zwolle Zuid. De westzijde van de locatie wordt gekarakteriseerd door lange rijen van acht tot tien geschakelde woningen, afgedekt met een lessenaarsdak. Kenmerkend zijn de bergingen aan de voorzijde van de woningen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een woongebouw met gestapelde woningen in vier bouwlagen.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De uitgangspunten zijn voor dit bestemmingsplan zijn onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Dichtheid: max 12-13 grondgebonden woningen;
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningbouw;
- Kavel: uitgangspunt is eigendom OB, gemeentelijk eigendom in overleg;
- Rooilijnen: conform onderstaande tekening, sprongen in rooilijn mogelijk, mits eenheid in bouwblokken overeind blijft;
- Oriëntatie: wonen gericht op straat, voor zuidelijke kavel voorkeur voor oriëntatie op fietsverbinding;
- Hoogte: aansluiten bij context laagbouw in 2 lagen met kap, goothoogte 6m, nokhoogte 9-10m;
- Kapvorm: context is lessenaarsdak. Zadeldak is ook denkbaar;
- Gevels: geen blinde gevels naar openbare ruimte;
- Bijgebouwen/bergingen: niet aan straatzijde maar op achtererven/zijerven. Maximale oppervlakte 50% van achtererfgebied, met een maximum van 100m²;
- Erfafscheidingen: omdat veel erfafscheidingen grenzen aan het openbaar gebied en erg bepalend zijn voor het stedenbouwkundig beeld is het een eis om deze mee te ontwerpen met de woningen, zodat een veilig, netjes en rustig beeld ontstaat richting omgeving;
- Aangrenzende groene ruimte met bomen dient ongemoeid te worden gelaten. Ingangen, bergingen en tuinen zo ontwerpen dat deze geen afbreuk doen aan deze hoofdgroenstructuur;
- Parkeernorm hanteren van 1,5pp per woning.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

In 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een archeologische waarderingskaart te maken voor het gemeentelijke grondgebied. Met behulp van deze beleidsadvieskaart, die in september 2003 in gebruik is genomen, kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij planologische procedures. Het is een onontbeerlijk instrument om actief beleid op te baseren, waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen in een vroeg stadium te toetsen.

De archeologische dienst van de gemeente Zwolle heeft de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) opgesteld, die fijnmazig van karakter is. De binnenstad is vrij gedifferentieerd gewaardeerd terwijl het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt:

- 0%: archeologisch leeg; geheel verstoord of reeds opgegraven;
- 10%: archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen;
- 50%: archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2;
- 90%: archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%;
- 100%: archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan, dan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is 100%.

Het voorliggende plangebied aan de Van Pallandtmarke heeft een verwachtingswaarde van 50%.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Voor dit plangebied is een Inventariserend veldonderzoek met grondboringen gedaan. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de locatie archeologisch worden vrijgegeven. Zie bijlage Archeologisch Onderzoek bij de toelichting.

3.3 Verkeer

3.3.1 Huidige situatie

Verkeersstructuur

Het projectgebied van de Van Pallandtmarke bevindt zich in Zwolle zuidwest, in de Oldenelerlanden. Het gebied bevindt zich tussen de Gedeputeerdenlaan en het fietspad Oldeneelpad. Aan de west en noordzijde van de locatie is bestaande woningbouw. Aan de oostzijde wordt gebied begrensd door water.

Het projectgebied is onderdeel van het 30 km/u gebied van Zwolle-zuid, waarbij de voorrang op de kruispunten gelijkwaardig is. Daarbij vindt de ontsluiting voor het autoverkeer plaats via de Van Pallandtmarke, die door het gebied heen loopt en aantakt op de Gedeputeerdenlaan. Fietzers kunnen door middel van twee fietsdoorsteken vanaf de Van Pallandtmarke op het vrijliggende fietspad Oldeneelpad komen, die aansluit op het (vrijliggende) fietsnetwerk van Zwolle-zuid.

Parkeren

In dit deel van Zwolle-Zuid vindt parkeren met name plaats in de openbare ruimte. In de omgeving bevinden zich langspaarkeerplaatsen en parkeerkoers met haaks parkeren. In het plangebied bevindt daarbij nog een rij haaks parkeervakken die in het verleden een functie had ten behoeve van de bewoners van het inmiddels

opgeheven woonwagenkamp.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het verleden was de locatie in gebruik als woonwagenkamp, inmiddels is dit kamp opgeheven. In de huidige situatie is er sprake van een leeg terrein. In de nieuwe situatie komt er woningbouw.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in het gebied blijft als gevolg van het project grotendeels ongewijzigd. De ontsluiting voor het autoverkeer blijft via de van Pallandtmarke.

Parkeren

Ten behoeve van de woningen worden op eigen terrein en in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen in aantal en maatvoering te voldoen aan de eisen uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. De bestaande parkeerplaatsen op de locatie kunnen daarbij in de nieuwe situatie gebruikt ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen.

3.4 Natuur

3.4.1 Huidige situatie

Stedelijke hoofdgroenstructuur

De Stedelijke hoofdgroenstructuur, die voor Zwolle is vastgelegd op de Groene Kaart (2013), bestaat in het centrale deel van het stadsdeel Zwolle-Zuid, waarin het plangebied is gelegen, hoofdzakelijk uit een netwerk van droge groene verbindingen.

Tussen deze hoge delen zijn weteringen aanwezig voor de afwatering. Deze zijn als natte verbindingen in de Stedelijke hoofdgroenstructuur opgenomen. In de directe omgeving van het plangebied geldt dat voor de Steenwetering. Hier geldt dat het gehele groene dwarsprofiel behouden moet blijven. Het water moet zoveel mogelijk (ook visueel) ononderbroken zijn. Alle bovengenoemde verbindingen zijn tevens belangrijke recreatieve routes (Steenwetering pad en Oldeneelpad). De continuïteit hiervan moet gewaarborgd zijn.

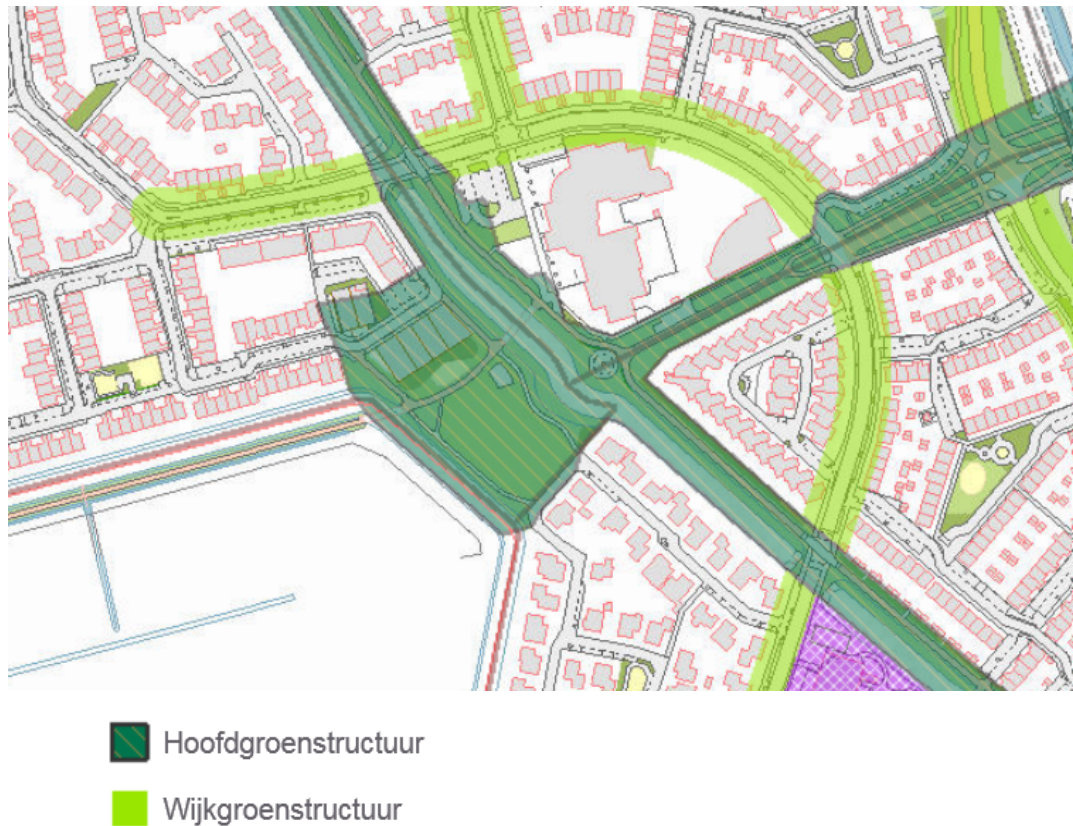
Bij de verdere ontwikkeling van Zwolle-zuid is naar de IJssel toe doelbewust een brede zone agrarisch gebied niet verstedelijkt, maar groen gehouden. Typerend voor de zuidwestelijke rand van Zwolle-zuidwest zijn de groene vensters, waardoor vanuit de wijk zicht is op deze groene IJsselzone, zoals langs het Oldeneelpad. Deze zichten moeten vrij worden gehouden.

Het plan ligt grotendeels in de Stedelijke hoofdgroenstructuur, evenals trouwens voordien het woonwagenkampje. Een analyse van de functievervulling van de Stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse levert op, dat zowel het groene karakter van de dwarsprofielen van de groene en de natte verbindingen, als de continuïteit van de recreatieve routes, als het vrije zicht door het venster langs het Oldeneelpad niet worden aangetast door het plan. In een volgende revisie van de Groene Kaart zal de begrenzing ervan dienovereenkomstig worden aangepast.

Wijkgroenstructuur

De hoofdontsluiting van de wijk nadert deze vanaf de noord- en oostzijde (Oldeneelallee) en vertakt zich één of twee keer tot op buurtniveau. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door boombeplanting.

Op onderstaande kaart is een overzicht van de groenstructuur in het plangebied weergegeven.



3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.4.2.1 Natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van 625 meter van beschermd natuurterrein (Natura 2000-gebied Rijntakken). Effecten op deze gebieden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet in gevaar brengen. De (externe) effecten op deze terreinen, door de activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wijzigen echter niet.

Eventuele externe werking van het plangebied op dit Natura2000-gebied is verwaarloosbaar. Het bestaand gebruik van het plangebied wordt namelijk niet gewijzigd in het licht van de hier ter zake doende externe invloeden, te weten stikstofemissie, geluidproductie, uitstraling van licht, of uitloop van recreanten en huisdieren.

3.4.2.2 Flora en fauna

Voor werkzaamheden ter uitvoering van dit bestemmingsplan kunnen de bepalingen uit de Flora- en faunawet in het geding zijn. Dit kan van invloed zijn op de vergunbaarheid en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden.

Er is geen limitatieve opsomming bekend van in het plangebied voorkomende soorten planten en dieren, die bescherming genieten in het kader van de Flora- en faunawet. Het plangebied ligt nu braak, nadat een woonwagenkampje is gesloopt. Er worden geen bomen gekapt, geen sloten gedempt of terrein opgehoogd.

De omgeving is geschikt als verblijfplaats en als foerageerroute van vleermuizen. Deze zijn strikt

beschermd. De geschiktheid voor vleermuizen wordt door het plan niet aangetast. Ook is het mogelijk dat gebouwen in de omgeving van het plangebied dienen als vaste verblijfplaats van vleermuizen of broedvogels. Vaste verblijfplaatsen van broedvogels zijn beschermd. Ook deze mogelijke waarden worden door het plan niet beïnvloed.

3.5 Water

3.5.1 Huidige situatie

3.5.1.1 Waterstructuur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee grote watergangen waar het hemelwaterafvoerstelsel van Zwolle-Zuidwest op uitkomt.

3.5.1.2 Riolering

De droogweerafvoer vanuit het gebied moet worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk vuilwaterriolering of gemengde rioolstelsel. Er worden geen (grootschalige) nieuwbouw en/of inbreidingen verwacht. De toename van het hoeveelheid afvalwater is derhalve gering. Er is geen sprake van overbelasting van het bestaande rioolstelsel en de AWZI.

De hemelwaterafvoer van nieuw aan te leggen daken, terrassen en parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem. Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak. Indien direct grenzend aan een watergang is – in overleg met gemeente Zwolle en het waterschap – een mogelijkheid om een groot deel van het hemelwater rechtstreeks af te voeren naar oppervlaktewater. Hiervoor is waarschijnlijk wel een ontheffing van de Keur nodig van het waterschap.

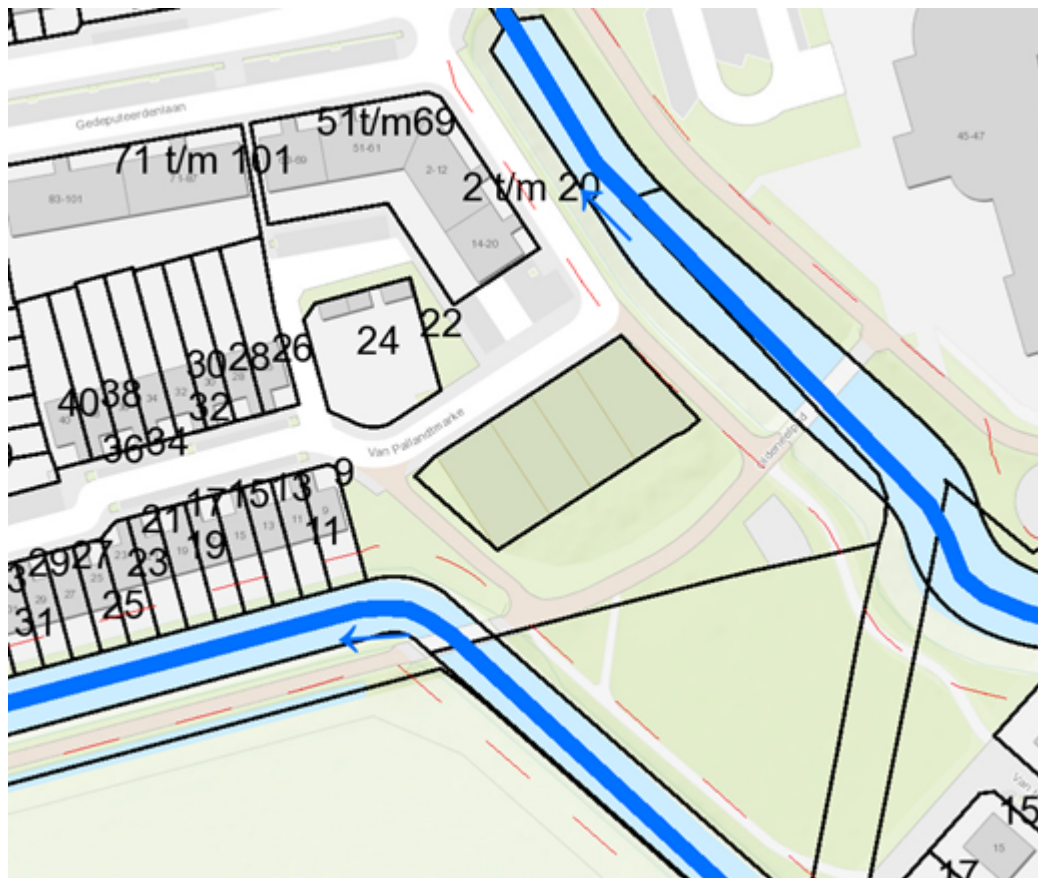
3.5.1.3 Drooglegging

In plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Waterstructuur

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: Watergangen nabij het plangebied

3.5.2.2 Riolering

In het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel van de gemeente Zwolle. De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar dit gemeentelijk riool worden afgevoerd.

Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een kleine toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

De hemelwaterafvoer (HWA) van de daken 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. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. 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.

3.5.2.3 Ontwateringsdiepte

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

3.5.2.4 *Wateroverlast*

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

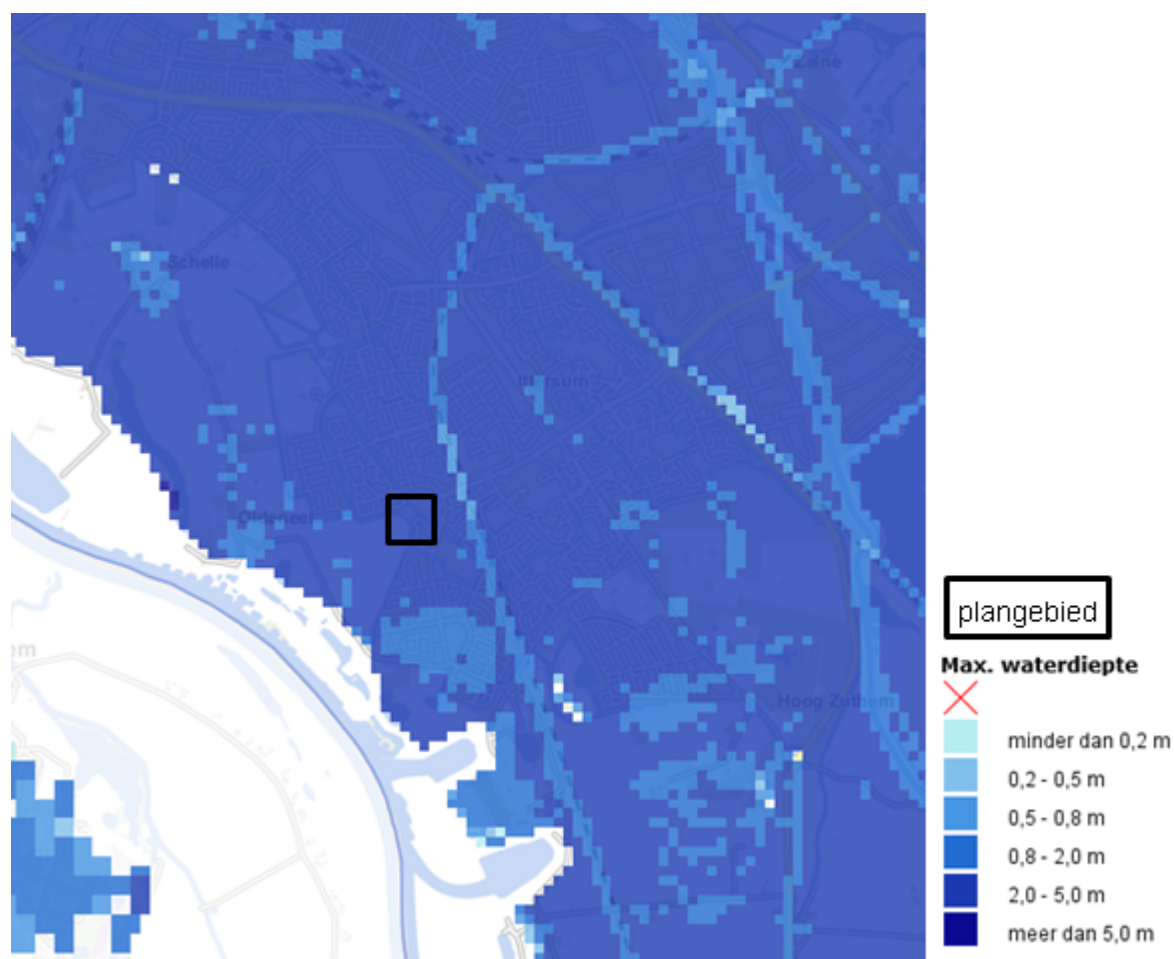
3.5.2.5 *Overstromingsrisico*

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties wel een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstromen wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal, Vecht en hoger gelegen gronden aan de oostzijde. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming bestaat, is een overstromingsrisicoparaagraaf vereist.

3.5.2.6 *Risico-inventarisatie*

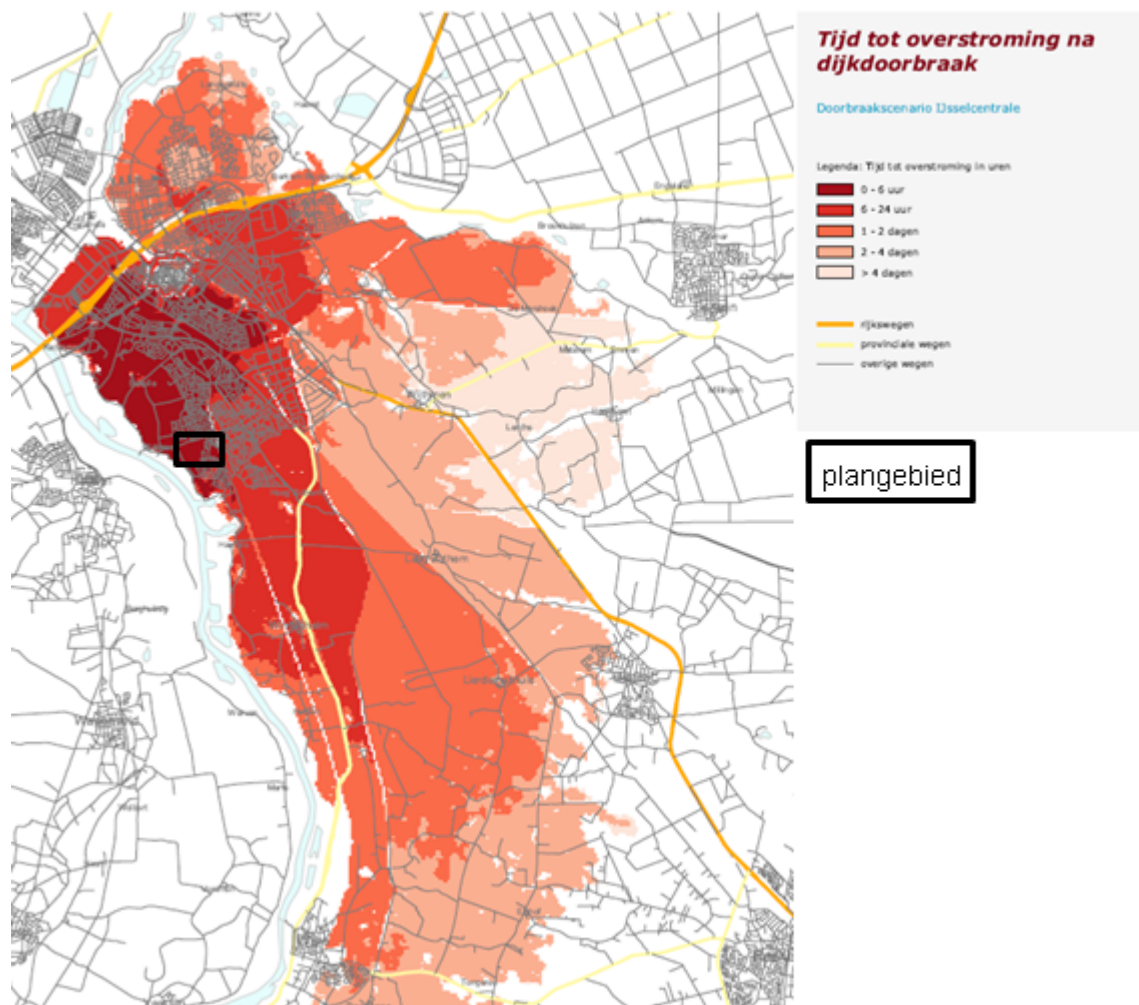
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstormingskans. Voor de dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas (figuur 3.2) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,5 tot 0,8 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. In figuur 3.3 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij Westenholte weergegeven. Dit is snel, namelijk 0 tot 6 uur.



Figuur 3.2: Maximale waterdiepte nabij het plangebied (bron: Wateratlas, Provincie Overijssel)

plangebied



Figuur 3.3 Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. de IJsselcentrale (bron: provincie overijssel)

3.5.2.7 Maatregelen

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

3.6 Milieu

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

3.6.1 Geluid

Geluid wegverkeer

In de directe nabijheid liggen alleen maar 30 km/uur wegen. Op iets grotere afstand liggen de Oldeneelallee en de Burgemeester de Vos van Steenwijklaan. Beide wegen zijn 50 km/uur wegen en hebben een geluidzone van 200 meter. Het plangebied valt niet binnen deze geluidzones, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De geluidbelastingkaart (pandenkaart) van de gemeente Zwolle voor het jaar 2030 geeft aan dat het plangebied ligt in een gebied met een gecumuleerde geluidbelasting van tussen de 50 en 54 dB. Rekening houdend met de wettelijke aftrek (artikel 110g Wet geluidhinder) van 5 dB kan worden aangenomen dat de woningen in het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawai

Op ruim 250 meter afstand loopt de spoorlijn Zwolle – Deventer. De planlocatie valt buiten de onderzoekszone van deze spoorlijn. Onderzoek is dus niet noodzakelijk en de spoorlijn vormt geen beperking.

3.6.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen bedrijven en woningen. De VNG brochure bedrijven en milieuzonering vormt een richtlijn om te bepalen wat een acceptabele afstand is tussen een rustige woonwijk en een bedrijf of instelling.

In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich alleen een school. De VNG brochure adviseert een afstand van 30 meter te hanteren tussen een rustige woonwijk en de rand van een school. In dit geval is het schoolplein maatgevend om de afstand te bepalen. De afstand van de planlocatie tot aan de rand van het schoolplein bedraagt ruim 40 meter. Daarmee vormt de school geen beperking voor de ontwikkeling de woningen.

3.6.3 Luchtkwaliteit

Indien een plan in betekenende mate kan bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit dan dient onderzocht te worden door middel van een berekening wat de bijdrage is van het plan.

De grens voor woningbouwplannen ligt op 2000 woningen. Het plan Pallandtmarke blijft ruimschoots onder die grens. Het gaat namelijk om 12 woningen. Berekening van de luchtkwaliteit als gevolg van het plan is niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit op de planlocatie is ook zodanig goed dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

3.6.4 Bodemkwaliteit

Uit de milieu- en bodemarchieven blijkt niet dat er bodembedreigende activiteiten of calamiteiten op de locatie hebben plaatsgehad. Het beoogde gebruik van de locatie betreft wonen met tuin.

In 1987 is in opdracht van de Gemeente Zwolle een indicatief bodemonderzoek (Oranjewoud, kenmerk 89-08344-1, juli 1987) op de locatie uitgevoerd ten behoeve van de inrichting van het gebied. De strategie voor het bodemonderzoek is gebaseerd op de NVN-5740. Uit de resultaten van het indicatieve bodemonderzoek blijkt dat slechts in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan EOX is gemeten. Een licht verhoogde EOX-waarde in de grond is meestal een indicatie dat er bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt, maar is geen aanleiding voor nader onderzoek.

Voor zover bij de gemeente bekend, heeft in de periode na 1987 geen actualiserend onderzoek

plaatsgevonden op de locatie. Ook is niet bekend of in deze periode activiteiten (terrein ligt al een langere periode braak) hebben plaatsgevonden die mogelijk tot bodemverontreiniging op de locatie hebben geleid. Derhalve is op dit moment geen (directe) aanleiding te veronderstellen dat de kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de geplande woningbouw.

Bij verwerking van eventueel vrijkomende en toe te passen grond, dient te worden voldaan aan de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit en de hierop gebaseerde Nota bodembeheer regio IJsselland (augustus 2015).

3.6.5 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Op de spoorlijn Zwolle – Deventer worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens de regeling basisnet is er geen plaatsgebonden risico. De GR 10-8 contour is maximaal 16 meter op het traject Deventer-West Zwolle-Oost (route 150). Externe veiligheidsrisico's vormen geen beperking voor de geplande woningbouw. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

3.6.6 Afval

Voor de woningen in het plangebied geldt, dat deze gebruik kunnen maken van de bestaande afvalinzamelingstructuur in de wijk. Dit houdt in dat voor het restafval gebruik kan worden gemaakt van de bestaande ondergrondse afvalcontainer. Voor het overige afval zijn de woningen aangewezen op de daarvoor bestemde mini-containers.

3.6.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Het plangebied bevindt zich op ruim 50 meter afstand van het straalpad Zwollerkerspel-Uchelen. Dit vormt geen belemmering voor het plangebied.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen:

- duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid;
- duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient;
- benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

In het bijbehorende programma duurzaamheid is de doelstelling opgenomen om in de gebouwde omgeving van Zwolle (woningen én bedrijven) in 2020 20% CO₂-uitstoot te hebben gereduceerd ten opzichte van 1990. Om deze doelstelling te bereiken zal gestreefd moeten worden naar energieneutrale nieuwbouw, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, maar energie zoveel mogelijk duurzaam en lokaal wordt opgewekt (bodemenergie en zonne-energie).

Duurzame energie

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. Daarbij is de volgende doelstelling geformuleerd: het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of gebouw bedraagt tenminste 60%. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen duurzame warmteopwekking en duurzame opwekking van

elektriciteit. Duurzame warmteopwekking geschiedt bijvoorbeeld door middel van individuele systemen, waarbij iedere woning wordt voorzien van een eigen duurzaam energiesysteem, zoals een warmtepomp met bodemwarmtewisselaar en/of een zonneboiler voor de opwekking van warm tapwater, óf door middel van een collectief systeem, waarbij de warmte centraal wordt opgewekt en verspreid via een warmtenet (stadsverwarming).

In de ruimtelijke planvorming dient rekening gehouden te worden met een locatie voor de centrale voorzieningen, zoals een biomassa-installatie of warmtepompinstallatie met koude en warmteopslag in de bodem. Afhankelijk van de toe te passen installatie moet rekening worden gehouden met afstand tot gevoelige bebouwing. Elektriciteit kan duurzaam opgewekt worden door middel van fotovoltaïsche (PV) panelen of door middel van een bio-warmtekrachtkoppeling (WKK) installatie. Laatstgenoemde is een collectieve installatie, die elektriciteit opwekt door verbranding van biomassa, waarbij de vrijkomende warmte via een warmtenet aan de woningen en andere gebouwen wordt geleverd. Andere maatregelen om genoemde doelstellingen te bereiken zijn warmteterugwinning, verbeterde isolatie en gebruik maken van passieve zonne-energie (zongericht verkavelen en ontwerpen). Het is ook mogelijk daken elders te gebruiken voor de plaatsing van panelen. Er dient dan rekening gehouden te worden met de eisen uit de zogenaamde postcode-roosregeling ('Regeling verlaagd tarief bij collectieve opwek').

Duurzaam bouwen

In 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. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn).

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 Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24.

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 Regionale Woon Programmering West Overijssel
- **Bijlage 2 Archeologisch Onderzoek**

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;

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.

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 bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van 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 m² 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.

Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

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

Artikel 6 Wonen

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

Uitgangspunten:

- 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.
- 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 m².
- 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.

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 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

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

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

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.

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 - Erftoegangsweg' alsmede '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 een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van de Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden

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 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 woningen te kunnen realiseren.

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

Buurt

De initiatiefnemer, Woningcorporatie Openbaar Belang, heeft verschillende bijeenkomsten gehad met de klankbordgroep uit de buurt om de plannen te bespreken met betrekking tot het type en aantal woningen, de inrichting, het kleurgebruik in de gevel, behoud van groen/bomen, inrichting parkeerplaats en trottoir. Ook zijn huisnummering, privacy en vuilnis etc besproken. De klankbordgroep heeft het plan goedgekeurd.

Rijk

De toenmalige minister van VROM heeft op 26 mei 2009 een brief gezonden aan alle Nederlandse gemeenten, waarin ze onder ander ingaat op de vraag in welke gevallen vooroverleg is vereist met de Rijksdiensten. In deze brief geeft zij aan dat vooroverleg alleen is vereist over plannen wanneer bepaalde nationale belangen gemoeid zijn. Welke nationale belangen dit zijn is opgesomd in een bijlage bij deze brief. Met dit plan is geen nationaal belang gemoeid dat op de bedoelde bijlage voorkomt, waardoor over dit plan geen vooroverleg met de Rijksdiensten gevoerd hoeft te worden.

Provincie

De provincie heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en ziet geen belemmeringen waarom dit plan niet door kan gaan. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en ziet geen belemmeringen waarom dit plan niet door kan gaan. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap

Het Waterschap heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en adviseert de initiatiefnemer over bouwvloer en kruipruimte in verband met ontwateringsdiepte en eventuele waterschade. Ook is er een advies voor tekstuele wijziging in de toelichting. Hiervan is kennis genomen en uitgevoerd en de initiatiefnemer is geïnformeerd.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en adviseert de initiatiefnemer op de hoogte te brengen van de risico's en de handelsperspectieven van de bewoners bij een eventueel incident met brandbare vloeistoffen op het spoortraject Zwolle - Deventer. Hiervan is kennis genomen en de initiatiefnemer is geïnformeerd.

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

Bijlage 1 Regionale Woon Programmering West Overijssel

**stec
groep**



RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering)

Stec Groep aan gemeenten in West-Overijssel

Peter van Geffen & Bouke Timmen
7 december 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Situatie	2
1.2	Basis voor RWP West-Overijssel: Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2	Feiten, behoefte, plannen: afspraken eind 2015	5
2.1	Regio: woningmarkten overwegend lokaal, bovenlokale dynamiek ook buiten West-Overijssel	5
2.2	West-Overijsselse gemeenten: woningvraag en aanbod in harde plancapaciteit inclusief uitwerkingsplichten	6
2.3	Harde plannen voldoen niet altijd aan kwalitatieve behoefte en moet sneuvelen; zachte plannen kunnen wel voldoen aan de behoefte	7
2.4	Afspraak: maximaal 100% programmering behoefte, maar ideaal is onderprogrammering	8
2.5	Gemeenten met overprogrammering in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten), brengen die met maximale voortvarendheid terug, evenwel maximaal binnen een termijn van 3 jaar	8
2.6	Beeld en toelichting per gemeente.....	8
3	Een nieuw plan in procedure brengen	11
3.1	Gezamenlijke uitgangspunten in West-Overijssel.....	11
3.2	Afstemming: procedure vanaf 2016	11
4	Overige punten van samenwerking	13

1 Inleiding

1.1 Situatie

De ambtenaren en wethouders van de gemeenten in West-Overijssel hebben dit jaar gebruikt om nieuwe afspraken te maken over de regionale woonprogrammering, samen met de provincie.

Aanleidingen:

- U hebt in West-Overijssel een regionale woonvisie vastgesteld, waarin regionale woonprogrammering een belangrijke nieuwe lijn is. U wilt stappen zetten in meer en betere programmering, ook in kwalitatief opzicht.
- De provincie Overijssel (PS besluiten (PS/2014/389 en PS/2014/1046)) wil forse stappen zetten in het terugbrengen van overprogrammering.
- De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt veel meer afspraken over programmering in West-Overijssel en terugdringen van overprogrammering. Op dit moment hebben veel bestemmingsplannen in West-Overijssel (zeer veel) last van de Ladder bij de Raad van State, bij gebrek aan passende regionale programmering.

Dit document – RWP West-Overijssel genaamd – legt vast wat de afspraken zijn in West-Overijssel en wordt voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleidt en dit document gemaakt. Het document is de bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst woonafspraken.

Als dit RWP West-Overijssel is vastgesteld en aanvaard door gemeenten en provincie:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun woonprogrammering.
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten.
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren.

Daarnaast is in West-Overijssel een grote verandarslag gemaakt in denken over woonprogrammering en hebben gemeenten een goede stap gezet in meer samenwerking en intervisie over kwalitatieve programmering en terugdringen overprogrammering. Veel bestuurders hebben intensief gediscussieerd over de kwaliteit van hun woonplannen en die in de regio. In veel colleges en raden is gesproken over de nieuwe woonprogrammering en de Ladder. In West-Overijssel is daarmee een grote slag gemaakt met het denken en werken volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Basis voor RWP West-Overijssel: Ladder voor duurzame verstedelijking

Het RWP West-Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

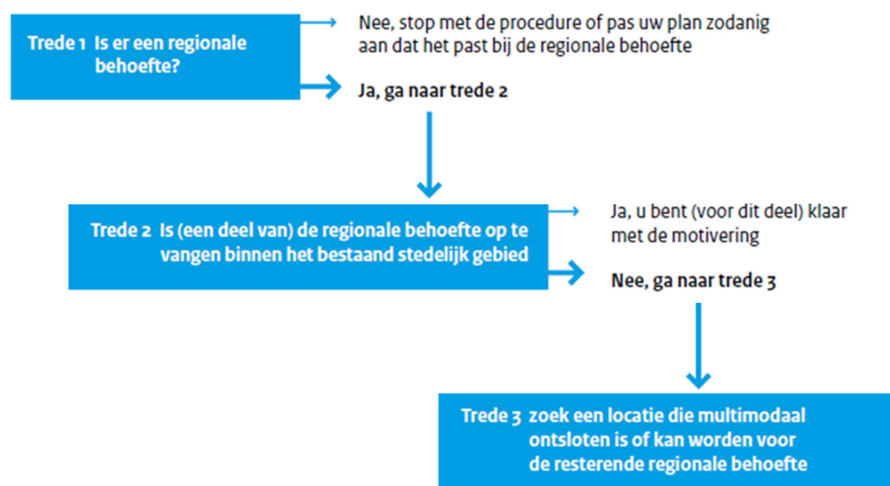
De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:

Figuur 1: De Ladder voor duurzame verstedelijking



Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Bestaand stedelijk gebied

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van maximaal 10 kilometer. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts één derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen neemt in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

Actuele regionale behoefte

Marktvraag in de betreffende regio minus harde plannen hiervoor.

2 Feiten, behoefte, plannen: afspraken eind 2015

2.1 Regio: woningmarkten overwegend lokaal, bovenlokale dynamiek ook buiten West-Overijssel

Woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten bij nieuwe woonplannen een onderbouwing van de behoefte binnen de relevante regio. Het is daarbij belangrijk te kijken naar de reikwijdte van een functie. We gebruiken hiervoor de verhuisbewegingen in de periode 2004-2013 als basis.

Veruit de meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. Tussen West-Overijsselse gemeenten loopt het aandeel verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen uiteen tussen zo'n 55 en 75% van alle verhuisbewegingen. Daarmee zijn woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd.

Bovenlokale effecten vooral op planniveau, ook bovenlokale verhuisdynamiek over provinciegrens heen

Verhuisdynamiek over gemeentegrenzen heen neemt af naarmate de afstand toeneemt. De meeste verhuisdynamiek tussen gemeenten in West-Overijssel vindt dan ook plaats met één of meerdere buurgemeenten waarmee een zekere woningmarktrelatie bestaat.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied hebben de meeste potentiële impact op gemeentegrensoverschrijdende verhuisdynamiek. Afstemming over dergelijke ontwikkelingen is daarom zeer gewenst.

Op basis van de verhuisbewegingen in de periode 2004-2013 zien we dat er verhuisdynamiek plaatsvindt met gemeenten buiten Overijssel. Dit speelt in de Kop van Overijssel voor Steenwijkerland en Staphorst en in Salland voor Deventer. De dynamiek met Twentse gemeenten is zeer beperkt. In Twente wordt daarnaast een RWP Twente gemaakt en vastgesteld, met betrokkenheid van de provincie, dat grotendeels op dezelfde uitgangspunten is gebaseerd als het RWP West-Overijssel.

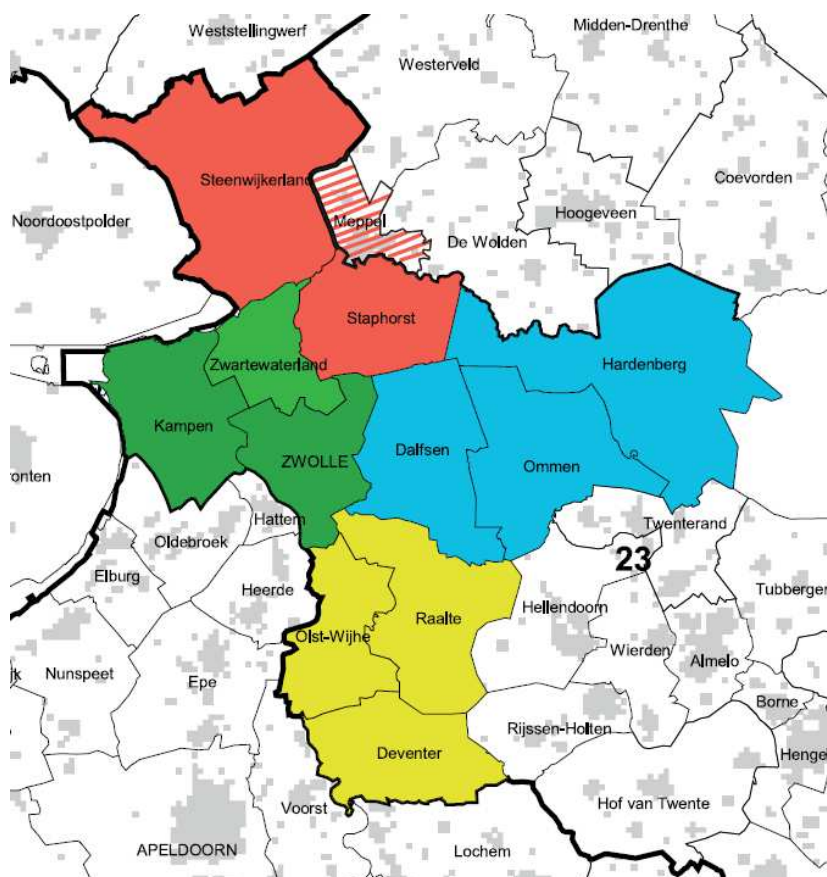
Subregio's als basis voor analyse en afstemming

Zoals aangegeven zijn woningmarktregio's in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd. Voor de gemeenten Steenwijkerland, Staphorst en Deventer is het van belang afstemming te hebben met gemeenten over de provinciegrens. Voor Steenwijkerland en Staphorst is Meppel van belang. Voor Deventer gaat het om afstemming binnen de Stedendriehoek.

West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen kan plaatsvinden. De volgende indeling wordt daarbij gebruikt:

- Kop Noord (Staphorst en Steenwijkerland).
- Kop Zuid (Zwolle, Kampen en Zwartewaterland).
- Vechtdal (Hardenberg, Dalfsen en Ommen).
- Salland (Deventer, Raalte en Olst-Wijhe).

Figuur 2: Subregio's in West-Overijssel



Bron: Stec Groep (2015). Basiskaart CBS indeling van Nederland in 12 provincies (2014)

Subregio's zijn niet in beton gegoten

De indeling in subregio's is niet heilig. De komende jaren moet blijken of de gekozen subregio's voor West-Overijssel een goed medium zijn voor regionale afstemming. Andere samenwerkingsvormen (bv. afstemming met buurgemeenten) of bijstelling van subregio's is mogelijk.

2.2 West-Overijsselse gemeenten: woningvraag en aanbod in harde plancapaciteit inclusief uitwerkingsplichten

Behoeft: PRIMOS 2013 aangevuld met scherpere sloopopgave

De West-Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en programmering. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten ontstaan over Primos 2015 – in 2016 – kijkt West-Overijssel opnieuw naar de situatie. Zie tabel 1.

Harde plancapaciteit: opgave gemeenten en grondige check

Alle gemeenten in West-Overijssel hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en doorgegeven aan Stec Groep. Daarbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht, op basis van laatste jurisprudentie (en advies Hekkelman).

Uitwerkingsplichten zijn apart opgenomen omdat er nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden (zie 3.1).

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

2.3 Harde plannen voldoen niet altijd aan kwalitatieve behoefte en moet sneuvelen; zachte plannen kunnen wel voldoen aan de behoefte

Een deel van de genoemde harde plannen voldoet niet aan de kwalitatieve vraag in de markt. In een deel van de gevallen betreft het bijvoorbeeld zogenaamde weilandplannen, maar het kan ook gaan om het verkeerde product op een binnenstedelijke locatie. Gemeenten in West-Overijssel lopen ieder hun harde plancapaciteit door en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve vraag. Dit geldt voor de gemeenten die overprogrammering hebben (zie ook paragraaf 2.5) en gemeenten die dit niet hebben.

Zo gezien kunnen gemeenten zachte plancapaciteit hebben – ondanks dat zij in de tabel 1 forse plancapaciteit hebben – die voldoet in een kwalitatieve behoefte en dus veel beter passen in de lokale programmering.

Veel gemeenten staan derhalve voor een kwalitatieve herprogrammering waarbij harde plancapaciteit moet worden geschrapt en zachte plannen hard worden gemaakt.

Zie ook hoofdstuk 4: voorzienbaarheid.

2.4 Afspraak: maximaal 100% programmering behoefte, maar ideaal is onderprogrammering

De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in West-Overijssel vervullen, wordt afgesproken. Indien gemeenten er onderling niet uitkomen, maakt de provincie een afweging die mogelijk in plaats treedt van het voorgaande. De provincie zal dit ook in de verordening borgen.

De gemeenten in West-Overijssel streven naar onderprogrammering met een maximum van 60 tot 90%. Een aantal gemeenten zit hierop of hieronder, dat is prettig. In principe is deze onderprogrammering op dit moment nog enkel een streven, waar overigens veel draagvlak voor is. Door in (meer dan) 100% van de verwachte vraag al te voorzien met harde plancapaciteit, kunnen gemeenten immers goede initiatieven niet meer faciliteren, net zo min als plannen voor plekken die in de toekomst vrijkomen – in het bijzonder binnen bestaand stedelijk gebied – zoals herontwikkeling van locaties en transformatie van scholen, kloosters, kantoren en winkels.

Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeente in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht.

2.5 Gemeenten met overprogrammering in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten), brengen die met maximale voortvarendheid terug, evenwel maximaal binnen een termijn van 3 jaar

Gemeenten die meer dan 100% van de behoefte aan directe bouwtitels en uitwerkingsplichten hebben, hebben aan de rest van West-Overijssel uitgelegd hoe zij de overprogrammering gaan terugbrengen. De afspraak is daarbij gemaakt dat deze gemeenten begin 2016 een plan hebben gericht op:

- Ideale programmering naar maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen.
- Direct stappen richting schrappen van overbodige bestemmingsplan capaciteit door intrekken van bestemmingsplannen.
- Echter maximaal binnen een termijn van maximaal 3 jaar.

Zo wordt er geborgd dat er op korte termijn geen enkele gemeente in West-Overijssel overaanbod van harde plan capaciteit heeft.

Afgesproken wordt dat de gemeenten met overcapaciteit periodiek hun subregio informeren over de voortgang. Afgesproken wordt dat de provincie de voortgang van het uit de markt nemen van overcapaciteit bij deze gemeente ieder kwartaal monitort.

2.6 Beeld en toelichting per gemeente

Hieronder geven de verschillende gemeenten een verder toelichting op hun situatie.

Staphorst

De gemeente Staphorst voorziet met directe bouwtitels in zo'n 55% van lokale woningbehoefte de komende 10 jaar. Wel heeft Staphorst 300 woningen in een uitwerkingsplicht waarmee de 100% overschreden wordt. Staphorst verkent hiervoor de mogelijkheden van voorzienbaarheid. Voor het schrappen van de projecten maakt de gemeente Staphorst o.a. gebruik van de expertise van Bregman die gericht is op het creëren van voorzienbaarheid, beschikbaar gesteld door de provincie.

Daarnaast heeft Staphorst een woningmarkrelatie met de Drentse gemeente Meppel. Om regionale afstemming te verzorgen – ook in het kader van de Ladder – zijn gesprekken opgestart tussen in ieder

geval Staphorst, Steenwijkerland en Meppel. Begin 2016 moet deze regionale afstemming handen en voeten krijgen. De provincie ondersteunt de gemeenten Staphorst en Steenwijkerland bij de verdere regionale afstemming met Meppel, ook via haar contacten met de provincie Drenthe. De provincie zal eventuele overcapaciteit in Meppel niet meenemen bij het beoordelen van plannen van Staphorst en Steenwijkerland. De provincie zal, als de regionale afstemming onverhoopt niet goed verloopt, overwegen te reageren op plannen van Meppel, onder andere in het kader van formele planologische procedures.

Steenwijkerland

Steenwijkerland voorziet met harde plannen in zo'n 65% van lokale woningbehoefte de komende 10 jaar. Daarmee is kwantitatief sprake van onderprogrammering in harde plannen en heeft Steenwijkerland ruimte voor initiatieven. De gemeente gaat haar zachte plancapaciteit opnieuw beoordelen om het aanbod beter af te kunnen stemmen op de vraag. Steenwijkerland heeft een woningmarkrelatie met de Drentse gemeente Meppel. Om regionale afstemming te verzorgen – ook in het kader van de Ladder – zijn gesprekken opgestart tussen in ieder geval Staphorst, Steenwijkerland en Meppel. Begin 2016 moet deze regionale afstemming handen en voeten krijgen. De provincie ondersteunt de gemeenten Staphorst en Steenwijkerland bij de verdere regionale afstemming met Meppel, ook via haar contacten met de provincie Drenthe. De provincie zal eventuele overcapaciteit in Meppel niet meenemen bij het beoordelen van plannen van Staphorst en Steenwijkerland. De provincie zal, als de regionale afstemming onverhoopt niet goed verloopt, overwegen te reageren op plannen van Meppel, onder andere in het kader van formele planologische procedures.

Kampen

De gemeente Kampen heeft met directe bouwtitels en uitwerkingsplannen meer dan 100% van de behoefte aan plancapaciteit. De gemeente wil grote stappen zetten in haar programmering. Hiertoe zijn al drie stappen uitgewerkt: (1) onnodige capaciteit (lucht) uit bestemmingsplannen halen, (2) schrappen van capaciteit op uitleglocaties en (3) terugbrengen capaciteit binnenstedelijk locaties waar niets gebeurt. In het kader van het creëren van voorzienbaarheid worden degenen die recht hebben in betreffende bestemmingsplannen uitgenodigd voor een gesprek. Naar aanleiding van bovenstaande bereidt Kampen een definitief college- en raadsbesluit voor. Ten aanzien van Reeve worden daarbij vervolgafspraken gemaakt tussen de gemeente Kampen, gemeente Zwolle en Provincie.

Zwartewaterland

Zwartewaterland voorziet in 73% van de woningvraag met plannen met directe bouwtitels. Met uitwerkingsplannen komt de gemeente boven de 100%. De gemeente kan zich vinden in het bestuurlijk uitgangspunt om te programmeren naar maximaal 100% van de behoefte. De gemeente wil nog een slag maken in de herprogrammering, ook omdat er zachte plannen zijn die de gemeente ook in procedure wil brengen. Daarbij overweegt de gemeente het creëren van voorzienbaarheid. Gemeente en provincie spreken af in gesprek te gaan over de relatie tussen herprogrammeren en de financiële situatie van de gemeente.

Zwolle

Met plannen met directe bouwtitel en capaciteit in uitwerkingsplichten voorziet Zwolle in zo'n 60% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is in Zwolle (al langere tijd) sprake van bewuste onderprogrammering in plancapaciteit en ruimte voor initiatieven. Zwolle zet in op het verder kwalitatief programmeren om maximaal in te spelen op de behoefte. Dit doet Zwolle door (harde en zachte) plancapaciteit kwalitatief tegen het licht te houden en waar nodig te herprogrammeren. Ook zet Zwolle vol in – conform de Ladder – op transformatiemogelijkheden binnenstedelijk. Binnenkort zet Zwolle verdere stappen in een visie op transformatie van kantoren naar onder andere wonen. Ten aanzien van Reeve worden daarbij vervolgafspraken gemaakt tussen de gemeente Kampen, gemeente Zwolle en Provincie.

Vechtdalgemeenten: Dalfsen, Ommen en Hardenberg

De gemeenten Dalfsen, Ommen en Hardenberg werken samen binnen de regio Vechtdal. Dalfsen, Ommen en Hardenberg voorzien met respectievelijk 83, 96 en 69% aan plannen met directe bouwtitel en

uitwerkingsplannen in de eigen lokale behoefte. De strategie van de drie gemeenten richt zich met name op de wijze waarop bestaande maar onwenselijke/slechte projecten kunnen worden geschrapt. De gemeenten hebben in dit kader alle plannen kwalitatief gerankt. In enkele gevallen kan faseren of herprogrammeren ook de betere strategie zijn. Uiteindelijk leidt dit tot een actieprogramma met een strategie voor deze onwenselijke/slechte projecten. Voor het schrappen van de projecten maken deze gemeenten o.a. gebruik van de expertise van Bregman die gericht is op het creëren van voorzienbaarheid.

Deventer

Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplichten voorziet Deventer in zo'n 70% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit en ruimte voor initiatieven. Deventer blijft de vraag monitoren en zet vervolgens in op het matchen van vraag en aanbod, zowel in harde als zachte plannen.

Raalte

De gemeente Raalte voorziet met de harde plancapaciteit in zo'n 86% van de vraag voor de komende 10 jaar. Raalte heeft daarmee een beperkte resterende woningbehoefte van circa 120 woningen. Raalte wil de komende jaren nog goede zachte plannen hard maken. Daarvoor is wellicht aanvullende 'Ladder-ruimte' nodig. De gemeente Raalte verkent aan welke plannen nog echt behoefte is en in hoeverre plannen (hard en zacht) hierop inspelen en/of moeten worden geherprogrammeerd. Daarbij worden ook mogelijkheden van voorzienbaarheid verkend.

Olst-Wijhe

Olst-Wijhe streeft ernaar maximaal 80 tot 90% van de lokale behoefte te programmeren. Met plannen met directe bouwtitels voorziet Olst-Wijhe in zo'n 55% van de behoefte voor de komende 10 jaar. Daarnaast heeft Olst-Wijhe in uitwerkingscapaciteit zo'n 90 woningen. Daarmee wordt in totaal zo'n 70% van de lokale woningvraag voorzien. Daarmee ligt Olst-Wijhe op koers. Olst-Wijhe zal een keer per jaar haar programma doorlichten en waar nodig herprogrammeren.

3 Een nieuw plan in procedure brengen

3.1 Gezamenlijke uitgangspunten in West-Overijssel

Voor de Ladder is het van belang dat er sprake is van regionale afstemming van een specifieke nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals een woningplan. Daarbij is het belangrijk dat we vaststelden dat woningmarkten in West-Overijssel overwegend lokaal zijn, maar op planniveau wellicht bovenlokale effecten kunnen hebben.

Gemeenten hebben veel vrijheid hoe deze regionale afstemming wordt vormgegeven. Van belang is dat op het niveau van West-Overijssel dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. De gemeenten in het RWP West-Overijssel maken de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij plannen met uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden. (Zie advies Hekkelman van november 2015). Deze plannen worden ook afgestemd op onderstaande manier.

3.2 Afstemming: procedure vanaf 2016

Binnen de subregio vindt afstemming zo vaak als nodig plaats in een afstemmingsoverleg. Tijdens dit overleg is ook ruimte voor intervisie zoals dit plaatsvindt binnen de huidige bestuurlijke 'intieme' gesprekken.

De gemeenten in West-Overijssel maken bij regionale afstemming onderscheid tussen woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een zware afstemmingsplicht. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking waarvoor eerst mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken voordat gronden buiten bestaand stedelijk gebied worden aangesproken.

Naast deze procedureafspraken moeten woonplannen worden afgestemd met de provincie Overijssel. Hiervoor biedt de provincie aan om vanuit voorkantsamenwerking aan te schuiven bij het afstemmingsoverleg, al dan niet in combinatie met het Ruimtelijk overleg.

Wanneer gemeenten onderling niet tot regionale afstemming komen van individuele plannen of om oneigenlijke redenen goede plannen van een andere gemeenten blokkeren kan de provincie in de plaats treden van de regionale samenwerking. De provincie neemt dit ook op in de verordening.

PROCEDURE REGIONALE AFSTEMMING

Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.

Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

*Voor woningbouwplannen van de gemeenten Deventer en Zwolle ligt de ondergrens hoger. In deze gemeenten worden woningbouwplannen vanaf 50 woningen regionaal afgestemd.

Deze procedure wordt te zijner tijd geëvalueerd. Bedoeling is goede afstemming van plannen te realiseren, echter op een efficiënte manier.

4 Overige punten van samenwerking

Ladder= veranderen, intervisie belangrijk en dus voortzetten

Laatste jaar is veel bereikt in West-Overijssel, bestuurders hebben veel gediscussieerd over programmering van plannen, de relatie tussen uitbreiding en inbreiding, de kwaliteit van hun woonplannen en de problematiek van grondexploitaties (afboeken) en contract met marktpartijen. De gemeenten willen blijven doorgaan met deze ingezette werkwijze, inclusief het met de gemeenteraden samen maken van strategische keuzes in de woonprogrammering per gemeente.

Monitoring blijvend

De gemeenten in het RWP West-Overijssel maken de afspraak vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding en vervanging (sloop gevolgd door nieuwbouw) apart bij te houden. Monitoring van vraag en aanbod is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden. De gemeenten in het RWP West-Overijssel maken samen met de provincie de afspraak om, om de 2 jaar een gezamenlijke behoefte-raming vast te stellen. Ieder jaar wordt door de gemeenten en provincie vastgesteld of de behoefte-raming nog actueel is.

Verkennen (regionaal) voorzienbaarheid creëren voor onnodige harde bestemmingsplannen

De gemeenten in West-Overijssel gaan begin 2016 na in welke mate gemeenten harde bestemmingsplannen voor wonen hebben, die mogelijk niet meer voldoen aan de behoefte. In dat geval zullen de gemeenten overwegen samen of op dezelfde manier voorzienbaarheid te creëren. Mogelijk kan op deze manier – zonder risico op planschade – aan deprogrammering worden gedaan. Op dit moment worden al meerdere pilots uitgevoerd in Overijssel met deze manier van werken.

Daarbij verkennen de gemeenten:

- Om welke en hoeveel plannen het gaat.
- In welke mate er eenzelfde problematiek aan de orde is.
- Of een gemeenschappelijke aanpak loont, bijvoorbeeld een gezamenlijke structuurvisie deprogrammeren.
- Of een gezamenlijk arrangement – zoals een regionaal planschaderisicofonds – kan werken.

De provincie wil deze aanpak van harte ondersteunen.

Financiële situatie gemeenten

Gemeenten kunnen – onverhoopt – door het noodzakelijk afboeken op grondexploitaties voor woonplannen in aanraking komen met problemen in de gemeentebegroting en de rol van de provincie in het kader van financieel toezicht. De provincie nodigt gemeenten uit zo spoedig mogelijk te overleggen met de provincie als er problemen dreigen. De provincie wil graag meedenken en is bereid na te denken over pilots om financieel toezicht zich meer specifiek te richten op de aard van de situatie bij de gemeenten.

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

Bijlage 2 Archeologisch Onderzoek

Van Pallandtmarke

Archeologisch booronderzoek in Zwolle-Zuid

Sanne van Zanten

Colofon

Gemeente Zwolle, juni 2016

Eenheid Expertise Centrum, Afdeling Omgevingsadvies,
Monumentenzorg en Archeologie

Autorisatie: Hemmy Clevis

Auteur: Sanne van Zanten

Vormgeving: Sanne van Zanten

Redactie: Michael Klomp

Kaarten: Sanne van Zanten

Foto's: Archeologie Zwolle

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. De geologische gesteldheid	7
3. De historische gegevens	9
4. Archeologie in de omgeving	11
5. De boorgegevens	13
6. Conclusie	15
7. Noten en Literatuur	17
Bijlage 1: Boorstaten	19

Administratieve gegevens van de vindplaats:

Gemeente Zwolle-objectnaam:

[Zwolle, Van Pallandtmarke](#)

Centrumcoordinaten:

[X: 203.557](#)

[Y: 499.625](#)

Opgravingscode:

[225 PAL 16](#)

Opdrachtgever:

[Openbaar Belang](#)

Uitvoerder:

[Gemeente Zwolle, team Archeologie](#)

Opgravingsmedewerkers:

[Drs. M. Klomp \(senior kna archeoloog\)](#)

[P. Rogers \(senior veldtechnicus\)](#)

[S. van Zanten \(junior archeoloog\)](#)

[W. Cremers \(junior archeoloog\)](#)

Datum onderzoek:

[18-04-2016 - 22-04-2016](#)

1. Inleiding

1.1. 1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Aan de Van Pallandtmarke worden 15 woningen op het voormalig woonwagenterrein gerealiseerd. De verstoring die optreedt in de bodem is groter dan 100m² en gaat dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Archeologisch inventariserend onderzoek is dus noodzakelijk, waarbij er voor gekozen is eerst een booronderzoek uit te voeren om de bodemgesteldheid vast te stellen. De opdrachtgever is Openbaar Belang. Het onderzoek is uitgevoerd in de week van 18 april. Het booronderzoek is verricht door S. van Zanten (junior archeoloog MA), W. Cremers (junior archeoloog BA) en P. Rogers (senior veldtechnicus) onder supervisie van M. Klomp (senior KNA archeoloog) van Team Archeologie, Gemeente Zwolle.

1.2. Beschrijving van het onderzoeksgebied

De Van Pallandtmarke is gelegen in Zwolle Zuid. Het onderzoeksgebied strekt zich uit aan de noord- en zuidzijde van de Van Pallandtmarke. De eerste boringen zijn verricht aan de zuidzijde, een gebied dat tussen de Van Pallandtmarke, een fietspad en het Oldeneelpad ligt. Het tweede gedeelte van het booronderzoek is uitgevoerd op het graslandje tussen de Van Pallandtmarke en de Gedeputeerdenlaan (fig. 1). Beide locaties zijn voormalig woonwagenterrein geweest en liggen hoger ten opzichte van de straat en bestaande huizen; een indicatie voorafgaand aan het booronderzoek dat het terrein is opgehoogd. Nadat het woonwagenterrein is afgebroken doet het recentelijk dienst als grasland.

1.3. Kader en vraagstelling

Aan de hand van de archeologische waarderingskaart is vastgesteld dat het onderzoeksgebied zich gedeeltelijk bevindt in een archeologisch waardevol gebied (50%) (fig. 2).

De archeologische waarderingskaart is opgesteld aan de hand van fysisch-geografische, archeologische, historische en bouwhistorische gegevens, waar in percentages de kans is aangegeven om er archeologie aan te treffen (0%, 10%, 50%, 90% en 100%). Een 0% gebied is een gebied zonder archeologische waarde, dat reeds verstoord of opgegraven is geweest. Op een locatie die zich bevindt binnen een 10% gebied is op basis van de geomorfologische- en Bodemkaart van Nederland een lage archeologische waarde gegeven. Wel wordt er proefonderzoek aanbevolen om de archeologische waarde vast te stellen.¹ De verwachting van een 50% gebied is vaak toegeschreven aan hoger gelegen gebieden in het landschap, zoals dekzandruggen, dekzandkoppen,



Fig. 1. Ligging van het onderzoeksgebied

¹ Gemeente Zwolle 2008, 8-9.

rivierduinen of oeverwallen. 90 of 100% wordt aan terreinen gegeven met een zeer hoge archeologische waarde, waar opgraven noodzakelijk is indien bescherming niet meer kan worden geboden. Als de verstoorde oppervlakte kleiner is dan 100m² hoeft er op grond van de Wamz (Wet op de archeologische monumentenzorg) niet opgegraven te worden. De oppervlaktebepaling van 100m² (en dieper dan 0,5m onder maaiveld) geldt dan ook als standaard binnen de gemeente Zwolle, met als uitzondering de archeologisch waardevolle gebieden die gerekend worden tot het beschermd stadsgezicht binnen de veste, waar dit op 30m² ligt.²

²

Op basis van de archeologische verwachting zijn de volgende onderzoeksvragen gesteld:

- Hoe is de bodemopbouw aan de Van Pallandtmarke en hoe sluit dit aan bij de omgeving zoals bekend?
- Zijn er archeologische indicatoren aanwezig in de boringen?
- Welke archeologische vervolgstappen zijn er noodzakelijk op dit terrein op basis van de gedocumenteerde boringen?

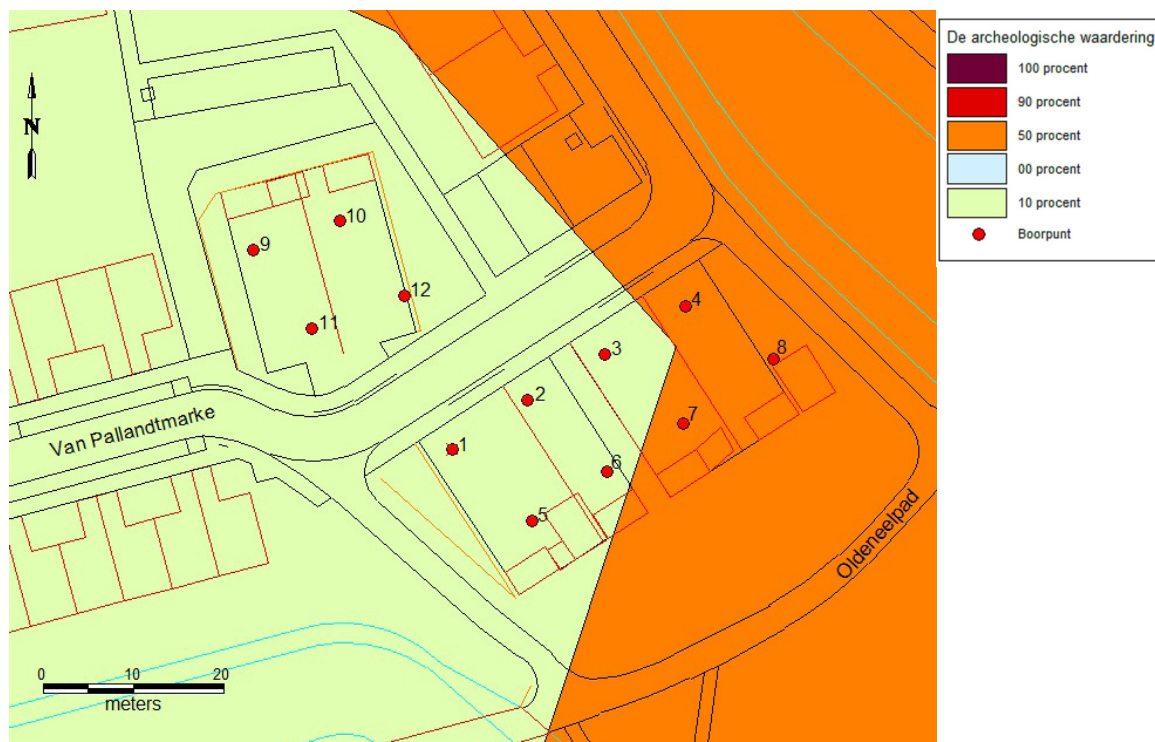


Fig. 2 De archeologische waardenkaart waarop de boringen staan aangegeven. Een deel bevindt zich in het 50% gebied, een deel in het 10% gebied.

2. De geologische gesteldheid

2.1. De geomorfologische achtergrond van het gebied

Volgens de bodemkundig geologische overzichtskaart van Overijssel, ligt de Van Pallandtmarke in het gebied van de rivierafzettingen van de IJssel.³ Hieronder volgt een introductie op het landschap bij de IJssel vanaf de voorlaatste ijstijd in het Saalien tot in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Tijdens de voorlaatste ijstijd in het Saalien (150.000 á 140.000 jaar geleden) werd door het afsmelten van het landijs het huidige IJsseldal gevormd. Tijdens het voorlaatste interglaciaal in het Eemien werd het IJsseldal in gebruik genomen door de Rijndelta en dit bleef zo tot in de eerste helft van de laatste ijstijd in het Weichselien. Daarna verliet de Rijn langzaam het gebied in de periode van 60.000 en 40.000 jaar geleden in de tweede helft van de laatste ijstijd.⁴

Het ontstaan van de Gelderse IJssel is veel recenter en kan op grond van historische bronnen gedateerd worden in de Vroege Middeleeuwen, kort na de Romeinse tijd (300 na Chr.) en vóór de stichting van de eerste kerken in de oudste Hanzesteden rond 800 na Christus.⁵

Ongeveer 6000 jaar geleden⁶ tot in de Vroege Middeleeuwen vond er verdrinking plaats in de latere IJsseldelta door een stijgende grondwaterspiegel. Door de stijgende grondwaterspiegel kon er in het gebied uitgestrekte veenvorming plaatsvinden.⁷

Landschappelijk en archeologisch onderzoek op de onderzoekslocaties Stadshagen en de Hanzelijn heeft aangetoond dat de start van de veenvorming circa 2500 jaar geleden plaatsvond.⁸ De veenvorming benedenstrooms van Zwolle is doorgegaan tot ca. 900 na Chr. Op basis van de C14 datering is vastgesteld dat de kleisedimentatie daarna



Fig. 3 Foto van de omgeving.

3 Ente e.a. 1965; bijlage 2.

4 Cohen 2009, 95.

5 Cohen 2009, 101.

6 Cohen e.a. 2009, 90; Van der Plassche e.a., 2005.

7 Cohen e.a. 2009, 90.

8 Klomp 2015, 16.

pas op gang kwam.⁹

Bij Spoolde zijn er in het veen onder de klei eikenstammen aangetroffen die dendrochronologisch gedateerd zijn in de 6de eeuw.¹⁰ Door Brijker en van Zijverden is de datering van de eerste kleiafzettingen in de uiterwaarden van de IJssel vastgesteld op 630 en 675 cal. A.D.¹¹ Door het Team Archeologie is de klei binnendijks gedateerd tussen 564 en 666 cal. A.D.¹² De kleisedimentatie is het begin van een doorontwikkelde 'volwassen' fase van IJssel, waar een fase van 'ontstaan van de IJssel' aan vooraf gaat.¹³ De Gelderse IJssel met de huidige beddinggordel en haar oeverwallen heeft zich ontwikkeld uit een doorbraaklocatie en een crevassecomplex.¹⁴

De ontginning en ontbossing zorgden voor een stijging in de hoeveelheid water en de wateractiviteit van de IJssel.

De oeverwal werd breder waarbij de toplaag op ongeveer 2 meter +NAP kwam te liggen.

De bedijking vond plaats in de dertiende eeuw waarna er geen oeverafzettingen meer plaatsvonden. De dijkdoorbraken leverden eventueel nog nieuwe afzettingen (van zand en klei) met het materiaal dat meekwam met de overstromingen.¹⁵

⁹ Cohen 2009, 102; Makaske e.a. 2008, 323.

¹⁰ Klomp 2015, 16.

¹¹ Klomp 2015, 16; Brijker en Van Zijverden 2009, 16.

¹² Klomp 2015, 16; Klomp 2009, 5.

¹³ Klomp 2015, 16.

¹⁴ Klomp 2015, 17.

¹⁵ Vosselman 2016, 7; Koeman 2012, 9.

4. Archeologie in de omgeving

Langs de IJssel zijn verschillende archeologische vindplaatsen aangetroffen. Assenrade in Hattem is daar een voorbeeld van waar diverse mesolithische haardkuilen zijn gevonden en resten uit de Bronstijd. Het profiel toonde onder het veen een 10 tot 15 cm dikke grijze band in het dekzand. In deze dikke grijze band bevonden zich archeologische vondsten en houtskooldeeltjes.

Daarnaast wijzen diverse spoelplekken op erosie door stromend water.¹⁶ Haardkuil H.04 is gedateerd met behulp van de AMS C14 methode tussen 5626 en 5488 cal. BC en stamt uit het Laat Mesolithicum (6450-4900 v. Chr.). De diepte van een aantal van deze kuilen ligt op ongeveer 0,5 meter –NAP.¹⁷ Het geeft aan dat de vondsten ook onder NAP niveau langs de IJssel aanwezig zijn, ondanks de erosie die heeft plaatsgevonden.

¹⁶ Klomp 2015, 18-19.

¹⁷ Klomp 2015, 23-24.



Fig. 6. Het onderzoeksterrein aan de zuidzijde van de Van Pallandtmarke. De opgehoogde grond is hier duidelijk zichtbaar, en reikte tot zeker 150 centimeter diep op de meeste locaties.



Fig. 7. Het onderzoeksgebied aan de noordzijde van de Van Pallandtmarke. Het is vergeleken met bovenstaande locatie minder hoog opgehoogd dan de zuidzijde. Dit is ook zichtbaar binnen de boringen.

5. De boorresultaten

5.1 De boorgegevens

Op beide velden (**fig. 6, 7**) is een boorgrit uitgezet van 2 boorraaien met 2 tot 4 boringen per raai om de 10 meter. Er zijn boringen uitgevoerd in het gebied met een archeologische waarde van 10% en 50% om een volledig beeld te verkrijgen van het verloop van het landschap. Uit de boringen is een soortgelijke opbouw vastgesteld, die bestond uit circa 20 centimeter bouwvoor en daaronder een recente ophoging van (matig)grof zand van circa 120-150 centimeter. Dit houdt in dat de eerste anderhalve meter met zekerheid geen archeologische waarde heeft (**fig. 8**).

Onder de opgebrachte zandlaag bevindt zich een ijzerrijke kleilaag met wortel of plantrestanten en eventueel humusbrokjes. Daaronder bevindt zich een zeer vette grijze schone klei, met in sommige gevallen schelpgruis (kalkrijk). De kleilagen variëren in dikte door het gebied heen. In boornummer 3 is geen kleilaag aangetroffen maar wel een laag met zand en daarin kleibrokken. De combinatie zand met kleibrokken toont aan dat het een keer omgespit is geweest. Mogelijk is de klei hier een keer uitgegraven ten behoeve van de steenovens in de nabijgelegen omgeving.

Onder de kleilagen bevindt zich een zeer kleiige veenlaag, met daaronder donkerbruin veen met plant- en wortelrestanten erin. De klei valt onder de Formatie van Echteld en loopt geleidelijk over in kleiig veen. De veenlaag is slechts enkele centimeters dik (max. 10) en valt onder de Formatie van Nieuwkoop. Beide formaties zijn in het Holocene gevormd.

Onder de veenlaag bevindt zich een zeer fijn zandpakket, dusdanig compact dat de boor er bijna niet doorheen kwam. Het is een lichtgrijs zeer fijn en schoon zandpakket. Tegelijkertijd bevond het grondwater zich op dit niveau en kon er niet dieper gekeken worden. Het zandpakket zit op ongeveer 0,38 – NAP en 0,56 – NAP en is eolisch afgezet en valt onder de Formatie van Bortel. In grote gebieden in Oost- en Zuid-Nederland ligt de Formatie van Bortel aan het oppervlak. In het Midden-Nederlandse rivierengebied, zoals de huidige onderzoekslocatie, wordt deze afgedekt door de afzettingen van de Formatie van Nieuwkoop en Echteld.¹⁸ Aan de Van Pallandtmarke is dit ook het geval. De grens tussen de Formatie van Bortel en Nieuwkoop is scherp en duidelijk zichtbaar in de boringen.



Fig. 8. De boringen werden op een vuilniszak uitgelegd. Hier zijn de eerste lagen zichtbaar uit de eerste boring (opgehoogd zand).

¹⁸ Dinoloket: Formatie van Bortel.

5.2 Advies op basis van de boringen

Het veen bevestigt dat het een lager gelegen komgebied is geweest waarin veenvorming kon plaatsvinden. Daarna vonden er komkleiafzettingen plaats. In de periode waarin het veen gevormd werd en de klei werd afgezet, was het gebied te nat om in te wonen. Dit geldt dus voor de Romeinse tijd tot en met de periode van bedijking, rond 1300. In Assenrade zijn onder de oeverwal zowel Mesolithische als Neolithische sporen aangetroffen in combinatie met houtskool.

Een cultuurlaag met archeologische vondsten en duidelijke houtskoolfragmenten ontbrak in de boringen aan de Van Pallandtmarke. Tegelijkertijd bevestigden de boringen dat het grondwater op het niveau van het diepe fijne zandpakket zat.

De lage kans op archeologie in combinatie met zaken als grondwaterstand leidt tot het uiteindelijk advies dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het terrein is na dit onderzoek vrijgegeven.

6. Conclusie

De bodemopbouw aan de Van Pallandtmarke toont veenvorming binnen een komgebied van het IJsseldal, met daarop komafzettingen van klei in de latere periode. Onder het veen bevindt zich een lichtgrijze fijne schone zandlaag. Het beeld sluit aan bij de recente onderzoeken en de informatie uit de zanddieptekaarten van Cohen. In de boringen zaten geen duidelijke archeologische indicatoren die verwijzen naar een vindplaats. Op basis van de boorgegevens is besloten dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De locatie is geologisch gezien interessant, maar toont geen aanwijzingen voor archeologie. Het onderzochte terrein aan de Van Pallandtmarke is vrijgegeven.

7. Literatuur

Brijker, J.M. en W.K. van Zijverden, 2009. Zwolle, Westenholte dijkverlegging. Een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een Verkennend Booronderzoek, *ADC rapport 1858*.

Cohen, K.M., Stouthamer, E., Hoek, W.Z., Berendsen, H.J.A. en H.F.J. Kempen, 2009. *Zand in banen. Zanddiepte kaarten van het Rivierengebied en het IJsseldal in de provincies Gelderland en Overijssel*. Gezamenlijk onderzoeksrapport van de Provincie Gelderland en Universiteit Utrecht. Arnhem.

Ente, P., Haans, J.C.F.M., en M. Knibbe 1965. *De bodem van Overijssel, de Noordoostpolder en oostelijk Flevoland*. Wageningen.

Gemeente Zwolle 2008. *Archeologiebeleid Gemeente Zwolle*. Zwolle.

Hamming, C., 2000. *Rivierkleien langs de IJssel sinds het Subboreaal. Resultaten van een geologisch-bodemkundig onderzoek naar rivierafzettingen langs de beneden IJssel*. Zwolle.

Koeman, S., 2012. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase. Hof van Blom te Hattem. *Archeodienst Rapport 149*, Zevenaar.

Klomp, M. (red.), 2015. Onder de oeverwal van de IJssel. Prehistorische sporen op de locatie Assenrade in Hattem. *Archeologische Rapporten Hattem 2*. Hattem.

Makaske, B., Maas, G.J. en D.G. van Smeerdijk, 2008. The Age and origin of the Gelderse IJssel. *Netherlands Journal of Geosciences 87 (4)*, p. 323-337.

Versfelt, H.J., 2003. De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland. 1773-1794. Groningen.

Vosselman, J., 2016. Hof van Blom. *Archeologische Rapporten Hattem 4*. Hattem.

Website:

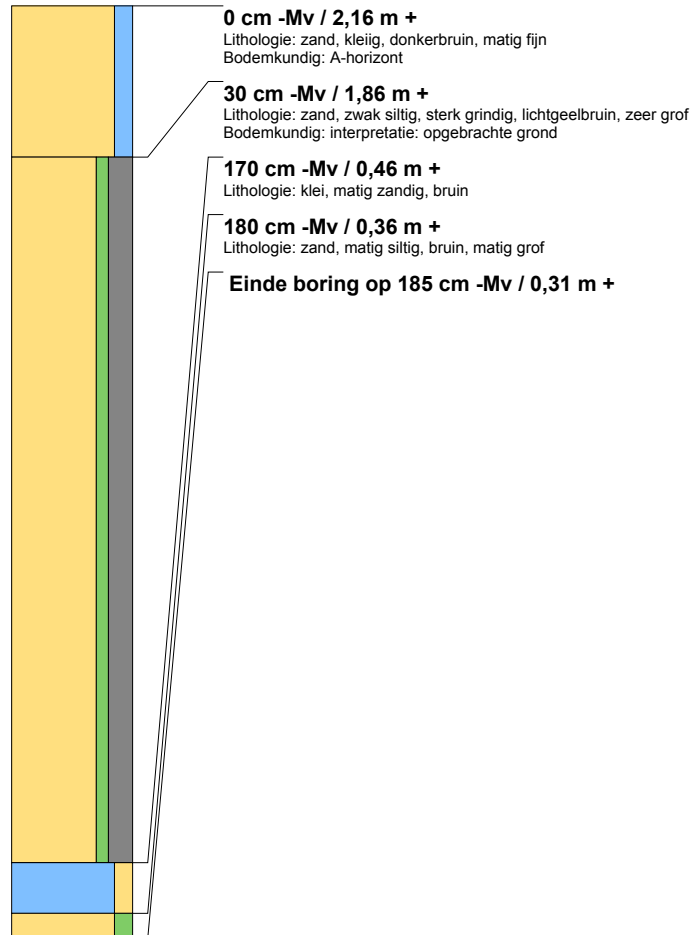
http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/cwk_discipline/v1?bookmark=8a94214354ffd1c0015501bf032d0003, bezocht op 30-05-2016.

http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/cwk_discipline/v1?bookmark=8a94214354ffd1c0015501e65c3d0004, bezocht op 30-05-2016.

Bijlage 1: Boorstaten

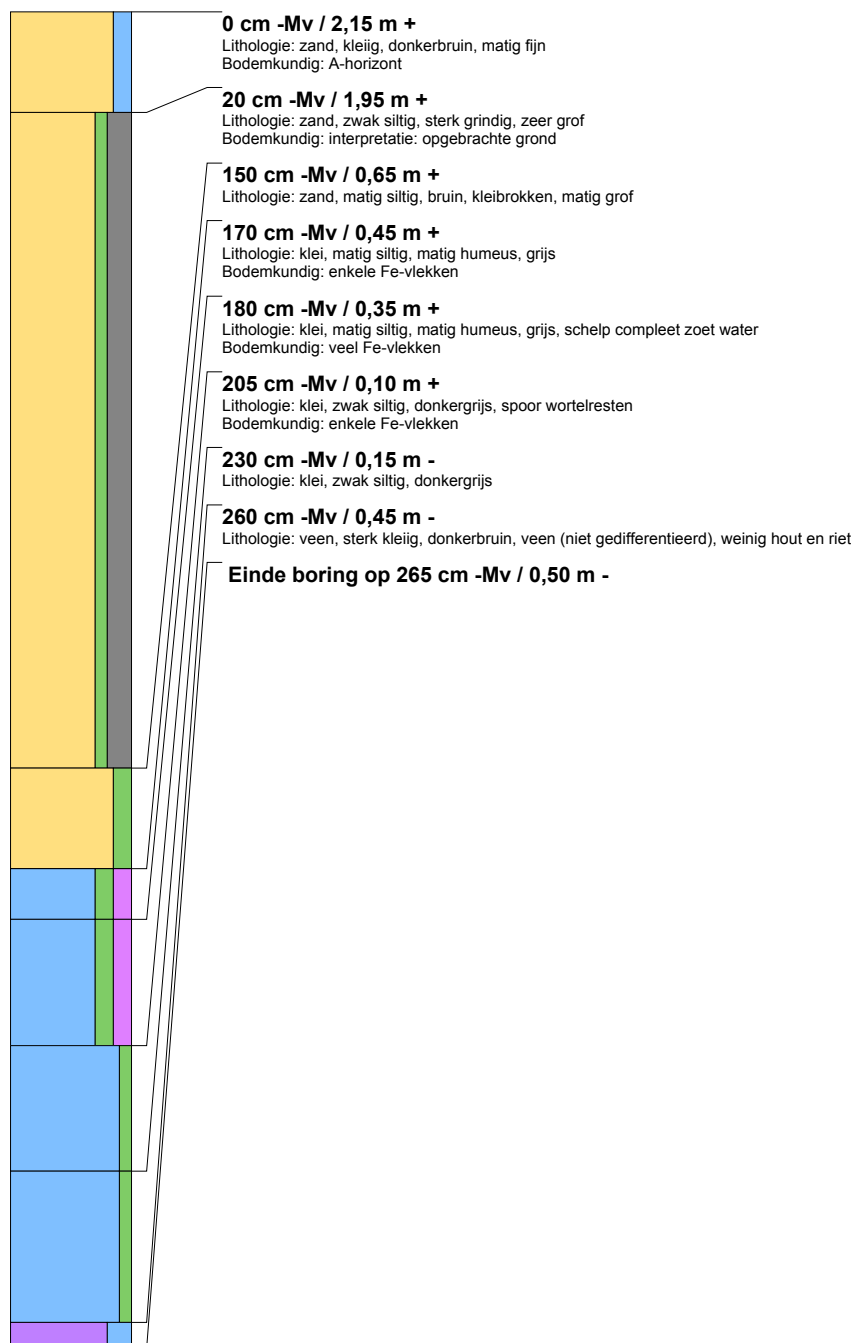
boring: PAL 16-1

datum: 18-4-2016, X: 203.563, Y: 499.608, hoogte: 2,16, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



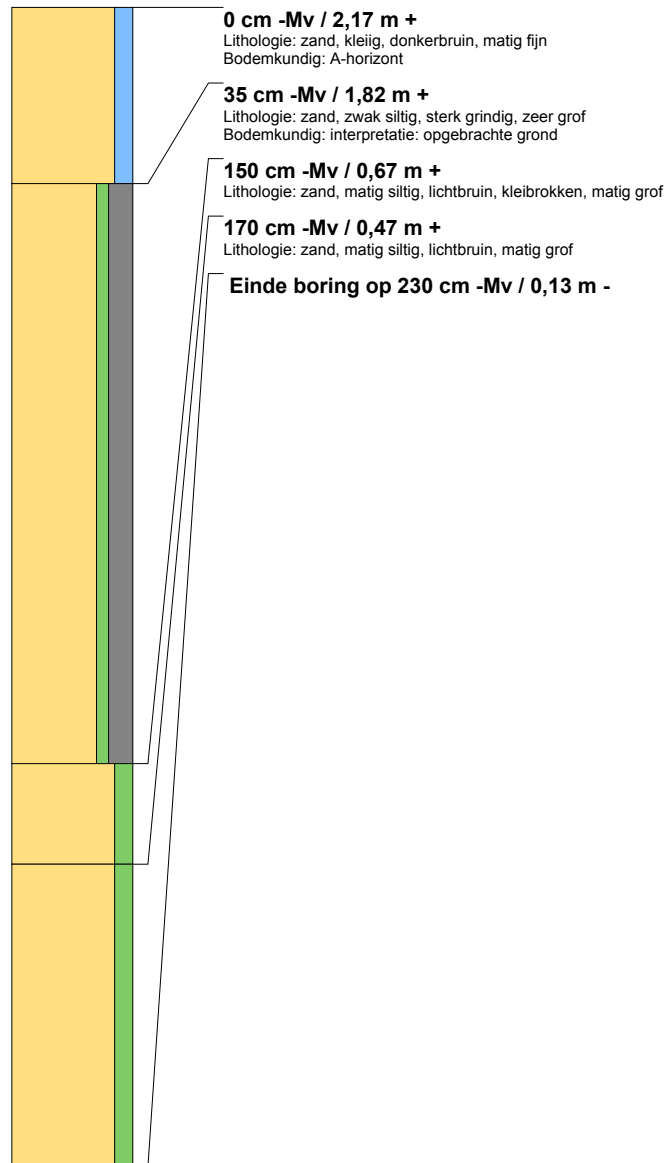
boring: PAL 16-2

datum: 18-4-2016, X: 203.571, Y: 499.613, hoogte: 2,15, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



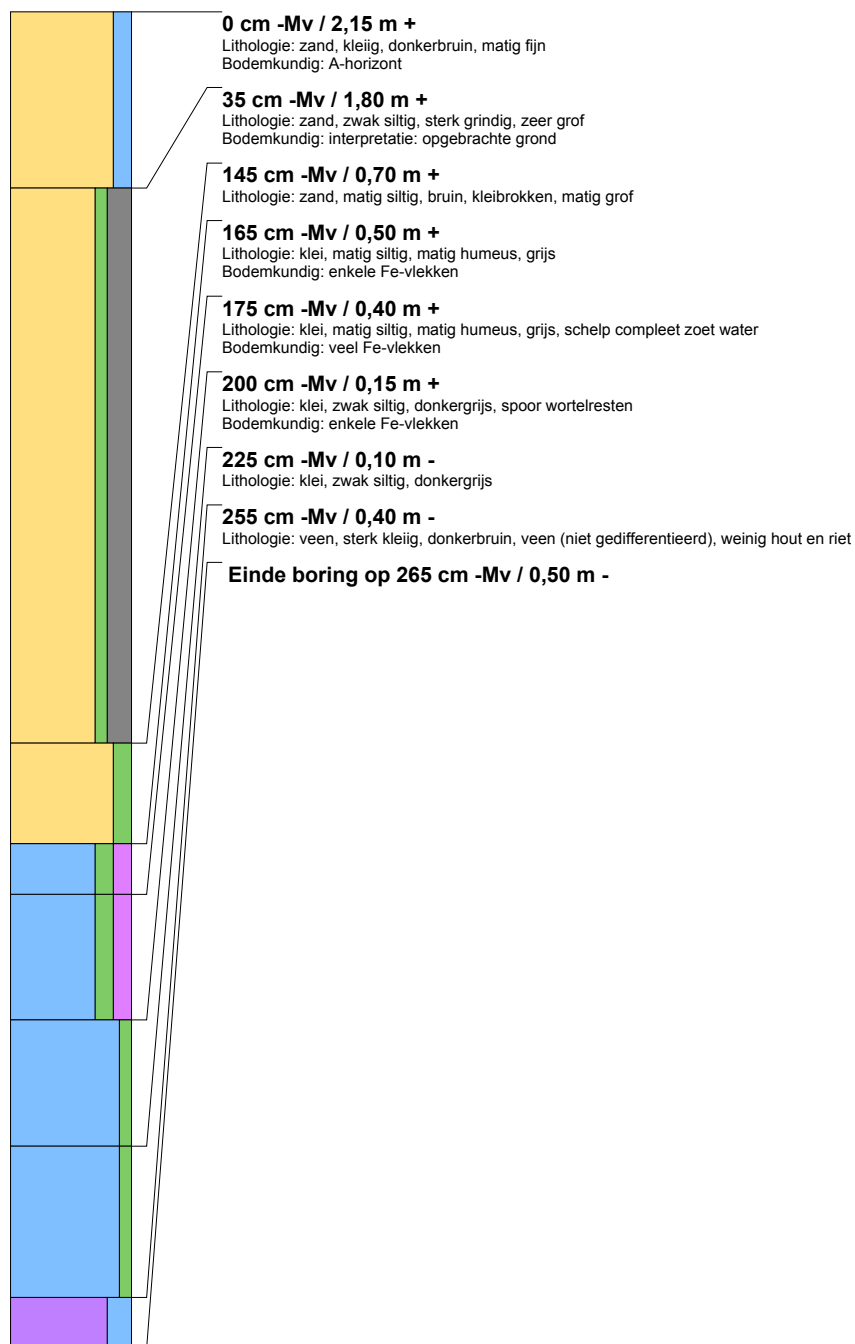
boring: PAL 16-3

datum: 18-4-2016, X: 203.580, Y: 499.618, hoogte: 2,17, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



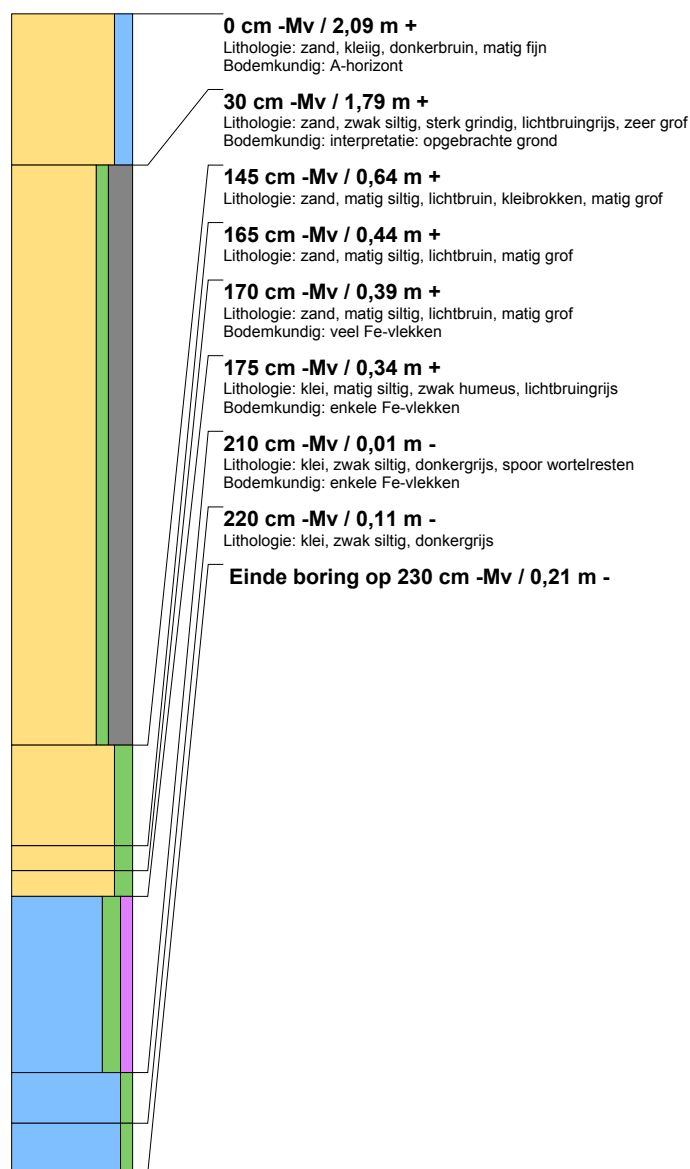
boring: PAL 16-4

datum: 18-4-2016, X: 203.589, Y: 499.624, hoogte: 2,15, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



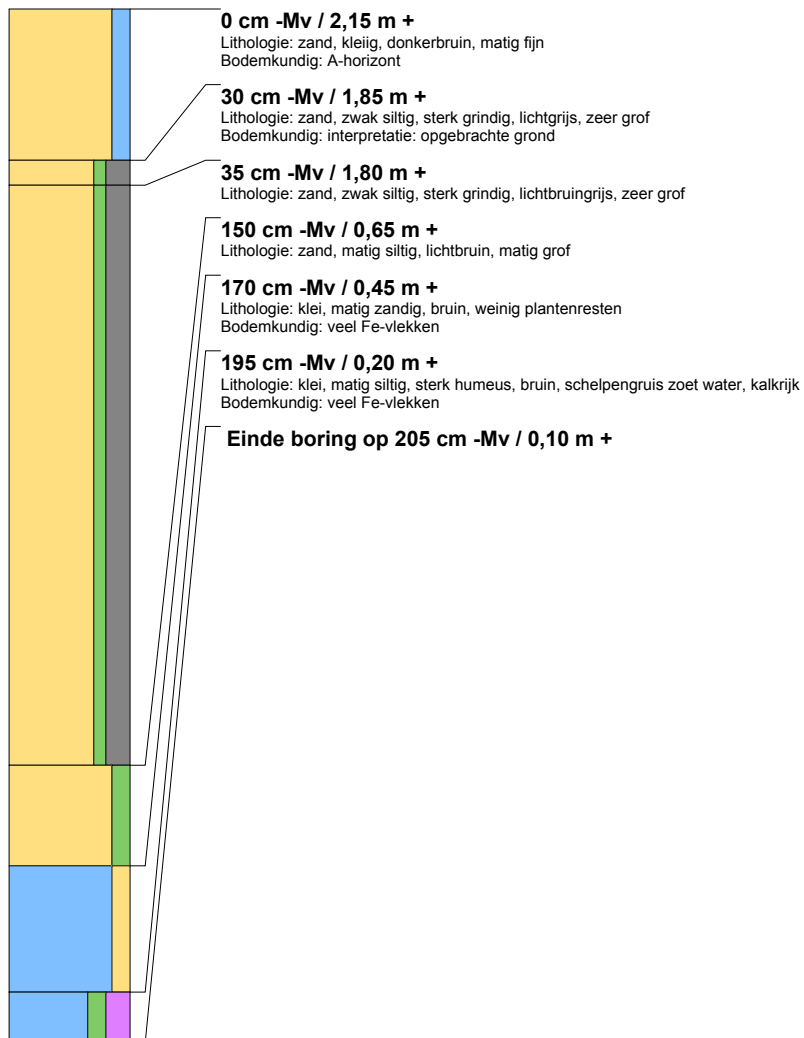
boring: PAL 16-5

datum: 18-4-2016, X: 203.572, Y: 499.600, hoogte: 2,09, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



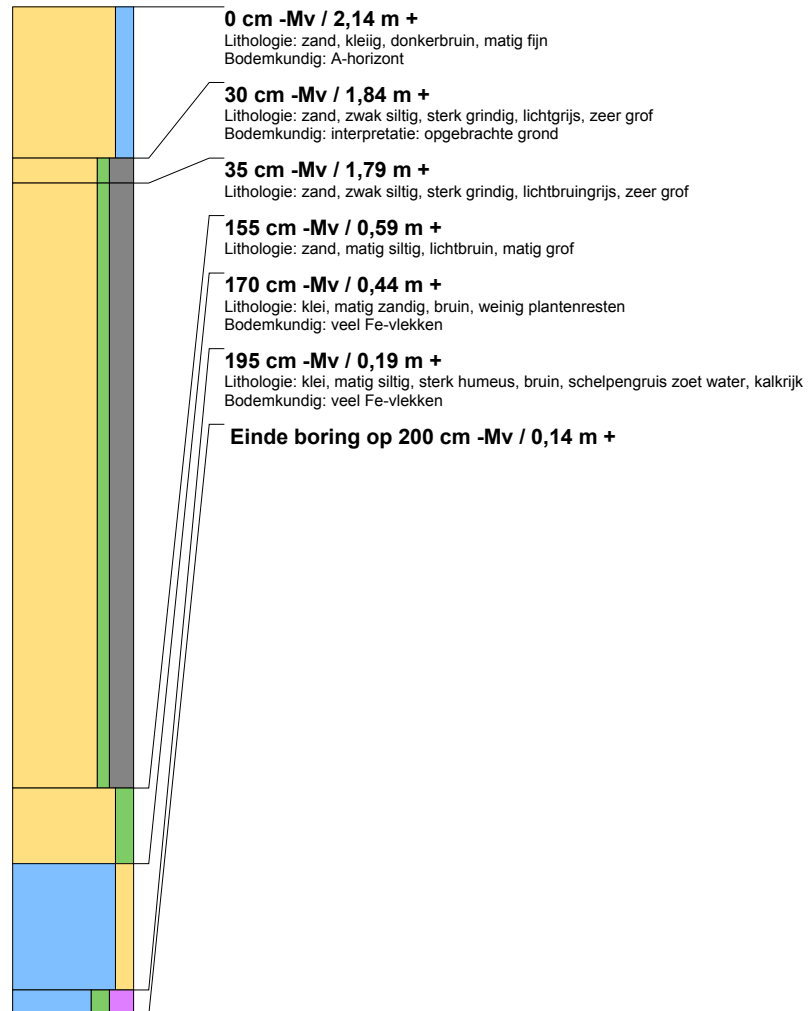
boring: PAL 16-6

datum: 18-4-2016, X: 203.580, Y: 499.605, hoogte: 2,15, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



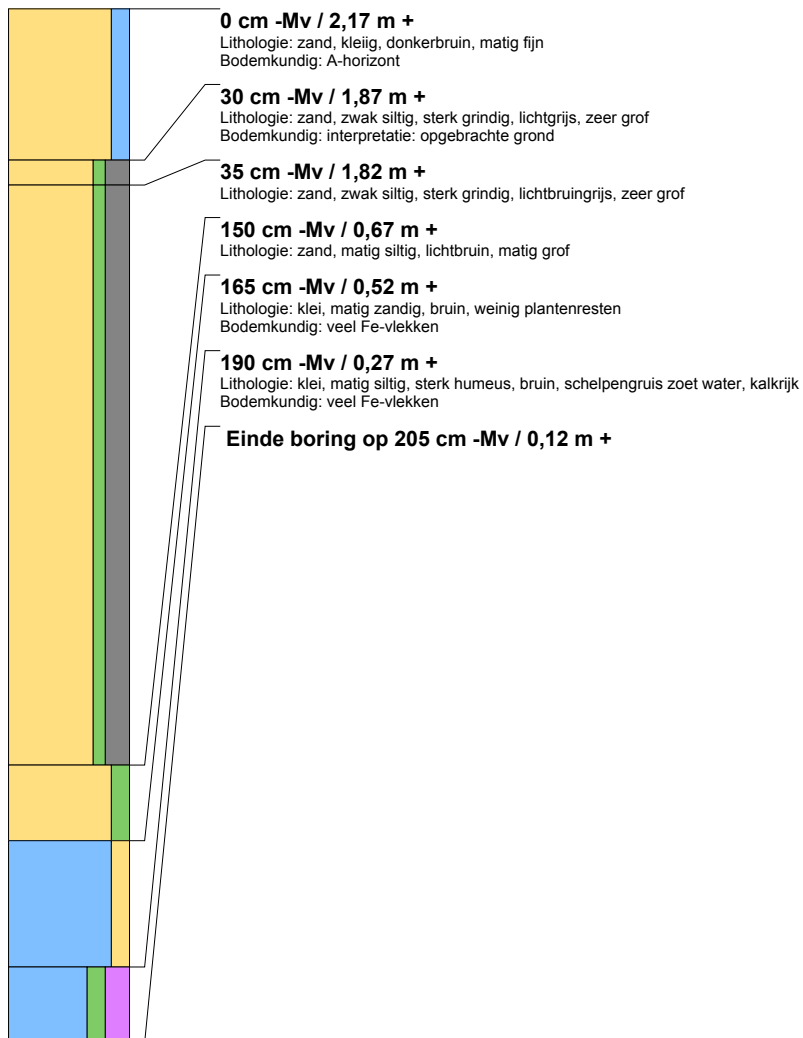
boring: PAL 16-7

datum: 18-4-2016, X: 203.588, Y: 499.611, hoogte: 2,14, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



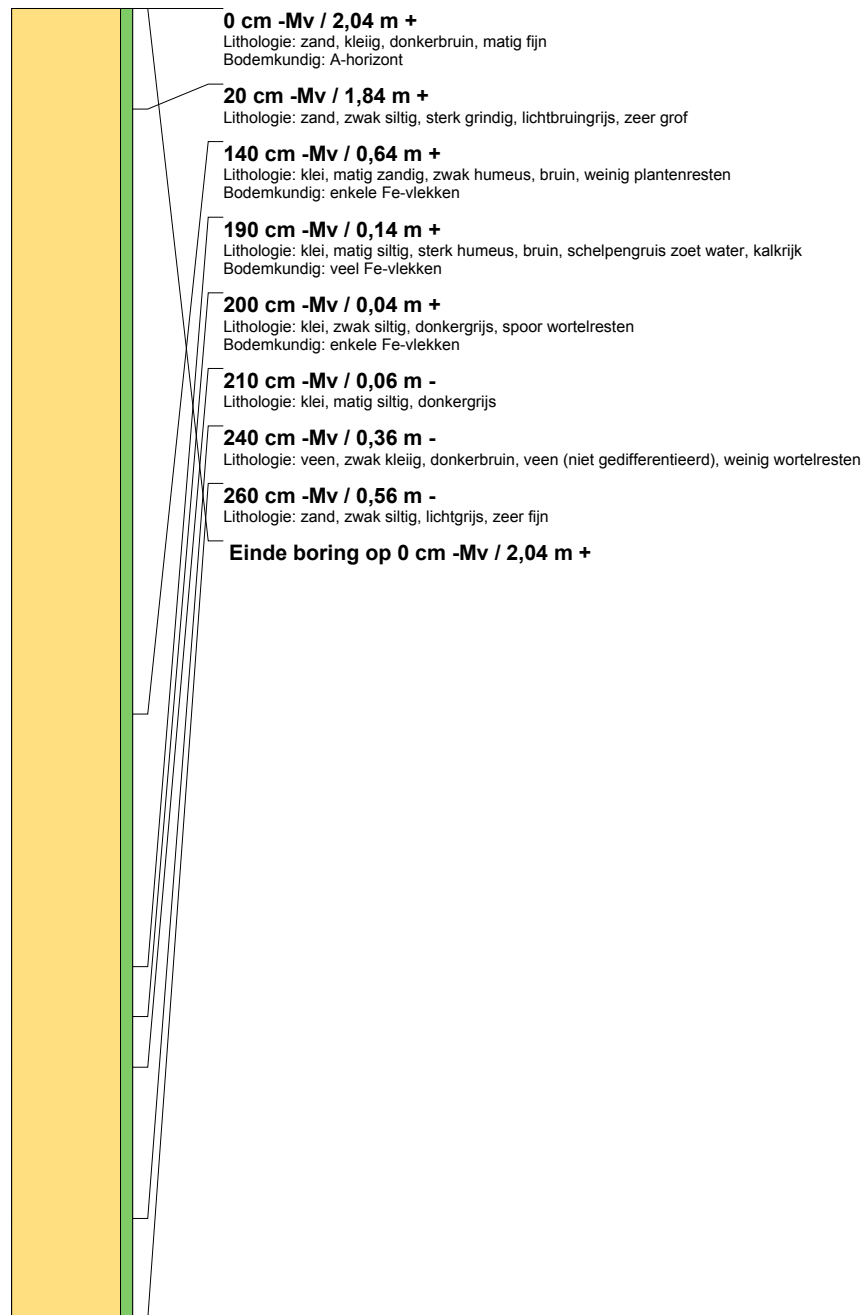
boring: PAL 16-8

datum: 18-4-2016, X: 203.598, Y: 499.618, hoogte: 2,17, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



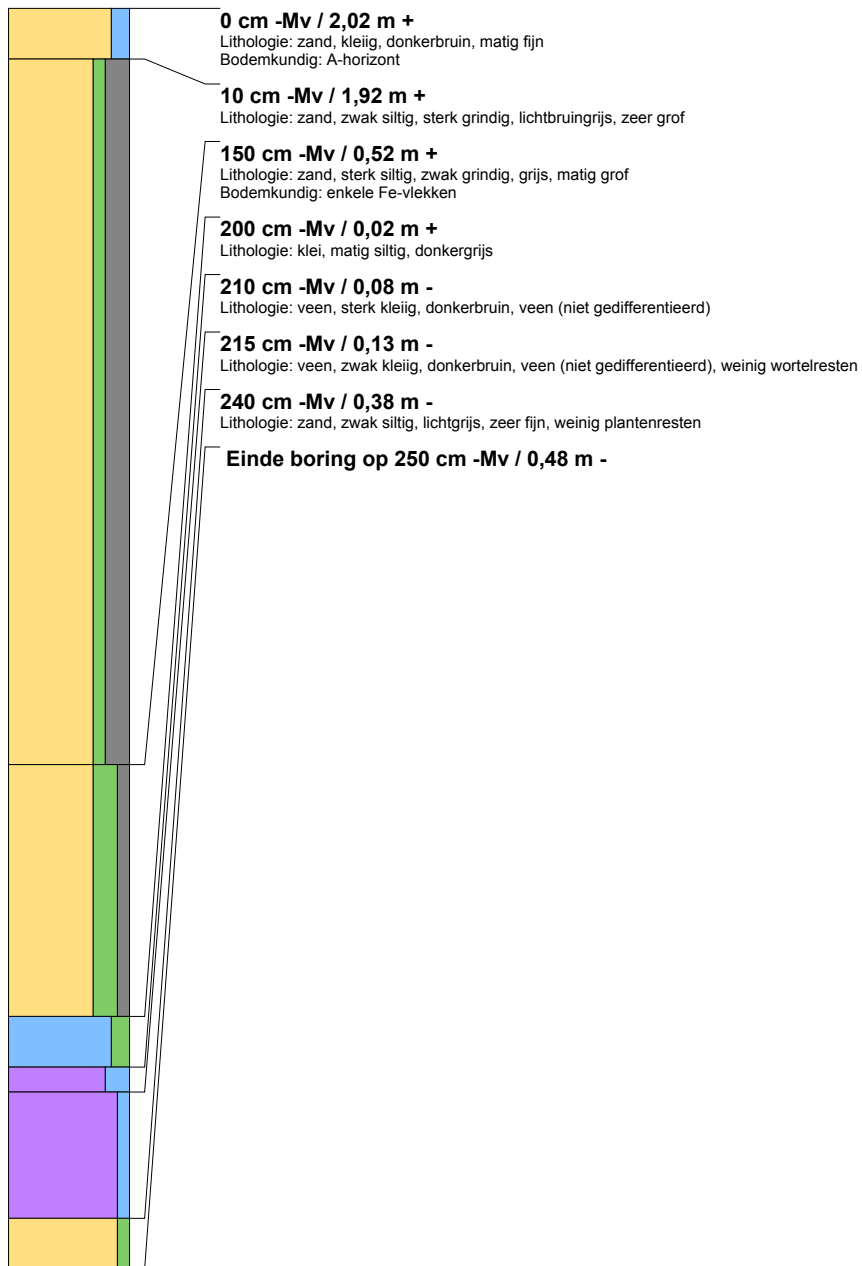
boring: PAL 16-9

datum: 18-4-2016, X: 203.541, Y: 499.630, hoogte: 2,04, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



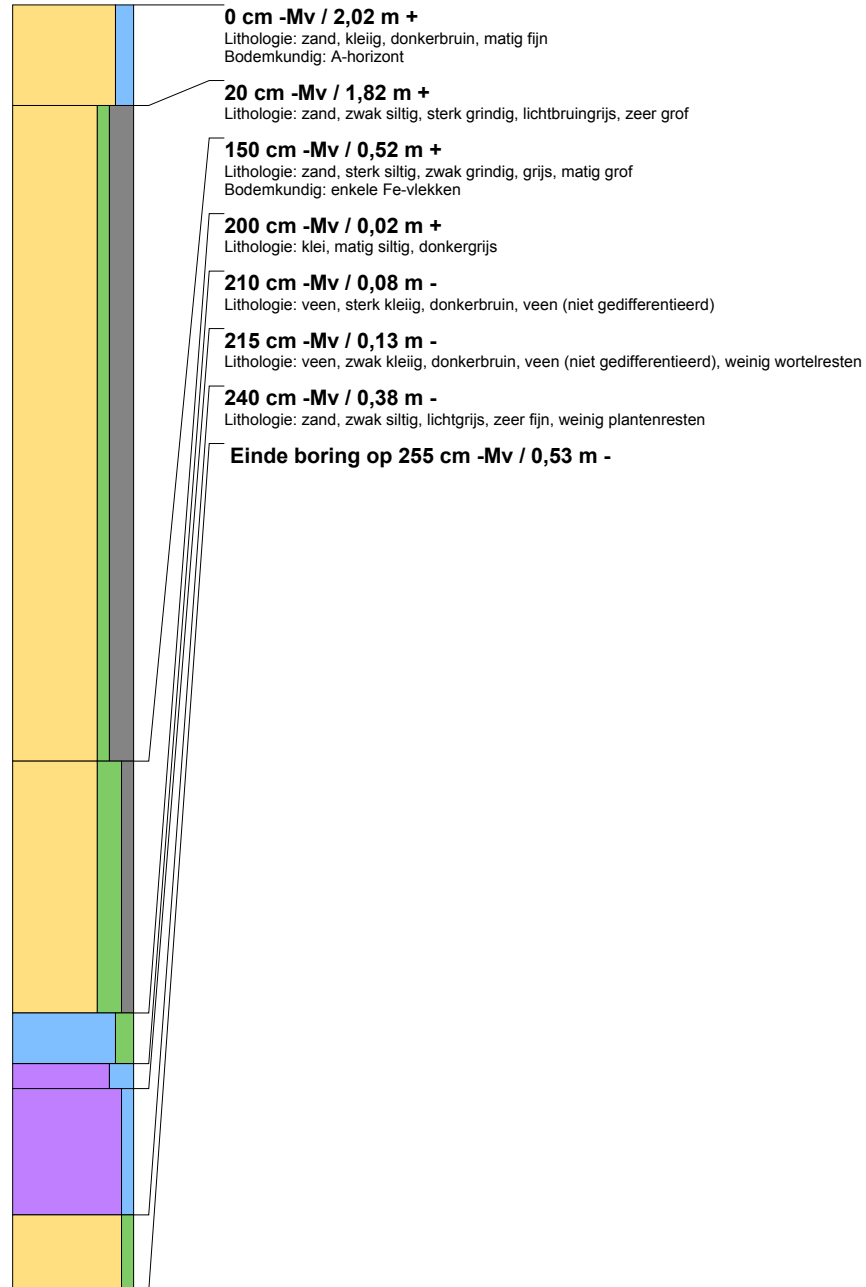
boring: PAL 16-10

datum: 18-4-2016, X: 203.550, Y: 499.633, hoogte: 2,02, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



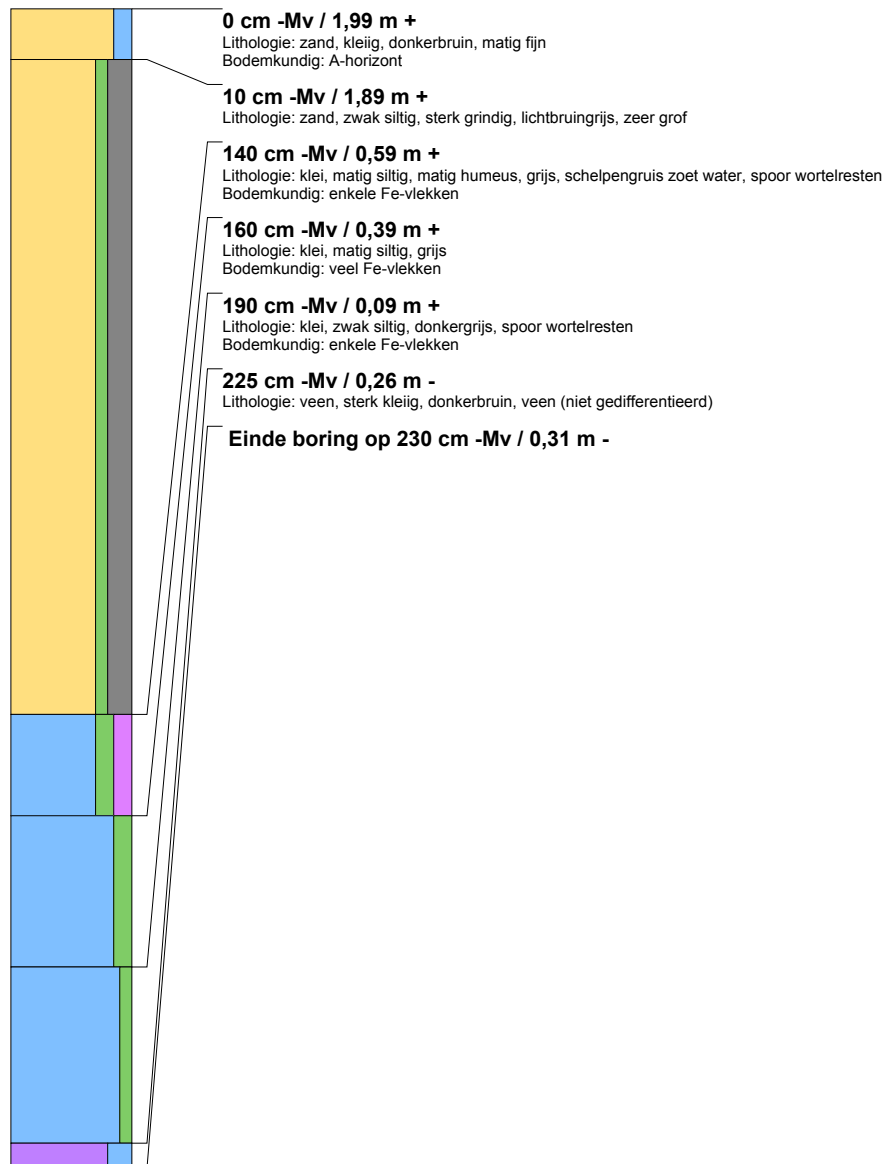
boring: PAL 16-11

datum: 18-4-2016, X: 203.547, Y: 499.621, hoogte: 2,02, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



boring: PAL 16-12

datum: 18-4-2016, X: 203.557, Y: 499.625, hoogte: 1,99, opdrachtgever: Openbaar Belang, uitvoerder: Gemeente Zwolle



6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP16017-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

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

1.5 archeologische waarden:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 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;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.21 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.22 erf:

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

1.23 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;

1.24 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.25 gebouw:

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

1.26 geluidsbelasting:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 hoofdwoning:

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

1.29 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.30 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

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

1.31 openbaar toegankelijk gebied

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

1.32 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

1.33 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;

1.34 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);

1.35 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.36 stedenbouwkundig beeld:

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

1.37 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.38 voorkeursgrenswaarde:

de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.39 woning:

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

1.40 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

1.41 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 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;

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

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

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 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. sport;
- f. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
- g. educatief gebruik;
- h. nutstuinen;
- i. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. 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 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.2.2 *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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak 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 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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak 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.

Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erftoegangsweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- f. sport;
- g. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. water;

met de daarbij behorende:

- l. 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 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.2 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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak 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;
- 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 gebouwen 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. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. 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 goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woning niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- e. 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 mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
- d. de goothoogte van een 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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak 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 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 b 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 d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. 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;
- f. 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. 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 1 woning;
- 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 m²;
- d. 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;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

6.6.2 Voorwaarden

De in artikel 6.6.1 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.

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 perceelafscheidings om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
 1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
 2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
- i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

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 - Erftoegangsweg' 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, mits:

- a. de 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. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- e. 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 overige 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.

6 juni 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24

Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24.

Deze regels worden aangehaald als:

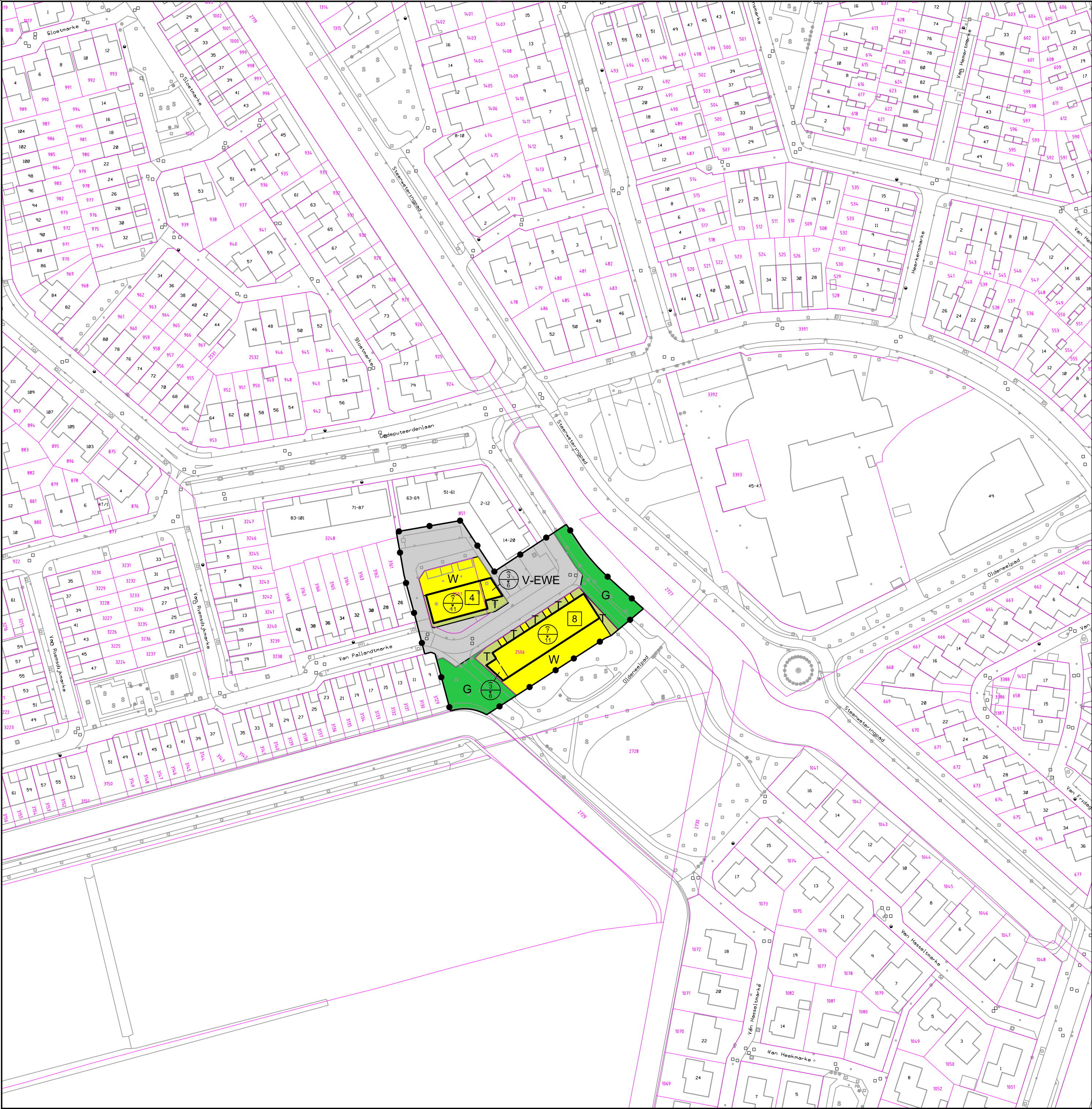
Regels van het bestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24'.

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,



LEGENDA

Plangebied
Plangebiedgrens

- Bestemmingen
- G Groen
 - T Tuin
 - V-EWE Verkeer - Erftoegangsweg
 - W Wonen

Bouwvlak
bouwvlak

- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden

VERKLARING

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	N ↑
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	BP16017-0004.pdf	
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	
G.J. Tromp	J.F.G. Grobbe	06-05-2017	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP16017-0004.pdf
Bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 - 24 NL.IMRO.0193.BP16017-0004 Vastgesteld				
ruimte op orde				Zwolle
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming Lubeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111				