

Buitengebied, Heinoseweg 38-40

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP17014-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP17014-0004

Datum: 9 januari 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende beheersverordening	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijk beleid	7
2.2.1 Rijksbeleid	7
2.2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	11
2.4 Natuur- en groenbeleid	11
2.5 Waterbeleid	12
2.6 Milieubeleid	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
3.1 Het plan	17
3.1.1 Huidige situatie	17
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	17
3.2 Archeologie	18
3.2.1 Huidige situatie	18
3.3 Groen/landschap	18
3.3.1 Huidige situatie	18
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	19
3.4 Natuur	19
3.4.1 Huidige situatie	19
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan	20
3.5 Water	20
3.5.1 Drooglegging	20
3.5.2 Wateroverlast	20
3.5.3 Overstromingsrisico	20
3.5.4 Risico-inventarisatie	21
3.5.5 Maatregelen	22
3.5.6 Riolering	22
3.6 Milieu	22
3.6.1 Geluid	23
3.6.2 Bodem	24
3.6.3 Luchtkwaliteit	24
3.6.4 Geur	24
3.6.5 Externe veiligheid	24
3.6.6 Bedrijven en milieuzonering	25
3.6.7 Mer/beoordeling	26
3.6.8 Conclusie milieu	26
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Inleidende regels	29

4.3	Bestemmingsregels	30
4.4	Algemene regels	31
4.5	Overgangs- en slotregels	31
4.6	Bijlagen	32
4.7	Handboek	32
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2.1	Inpraak	33
5.2.2	Uitkomsten overleg	33
REGELS		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	50
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	50
Artikel 4	Tuin	52
Artikel 5	Wonen	54
Artikel 6	Waarde - Archeologie	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone	61
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 10	Algemene procedureregels	64
Artikel 11	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 12	Overgangsrecht	66
Artikel 13	Slotregel	68
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		69
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40	70

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoeseweg 38-40

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Ten gevolge van Tracébesluit N35 is het agrarisch bedrijf Heinoseweg 40 in onbruik geraakt en aangekocht door Rijkswaterstaat (RWS). RWS heeft de betreffende gronden vervolgens weer verkocht, inclusief alle opstallen. Planologisch valt de kavel binnen de “Beheersverordening Herfte, Wijthmen” en maakt onderdeel uit van een agrarisch bouwvlak van 1 hectare, dat behoort bij de voormalige bedrijfsvoering op dit perceel. Ook de naastgelegen woning aan de Heinoseweg 38 (waar ook geen agrarische activiteiten meer ontplooit worden) en de aangrenzende gronden van derden behoren tot het plangebied.

Gevraagd is om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging naar een woonbestemming met een bedrijf aan huis in één van de vrijkomende bedrijfsgebouwen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat globaal uit de percelen Heinoseweg 38 en 40.

1.3 Geldende beheersverordening

De percelen Heinoseweg 38 en 40 liggen in het plangebied van de Beheersverordening 'Buitengebied Herfte, Wijthmen, vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juli 2013 en in werking getreden op 11 juli 2013.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De term woningbouwlocatie is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame

energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

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

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

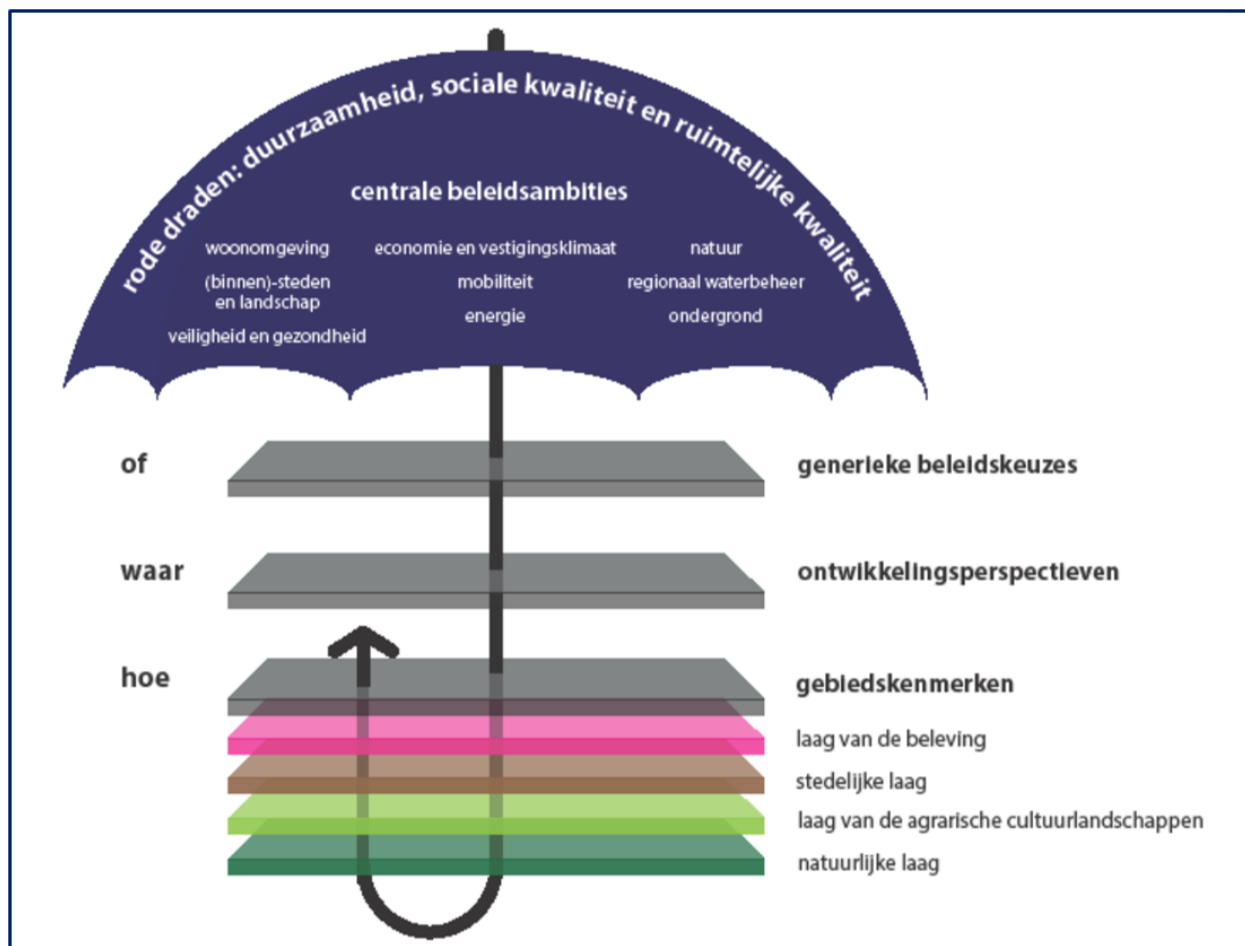
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief, de ontwikkeling aan de Heinoseweg 38/40, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

De bestaande (agrarische) bebouwing op het erf Heinoseweg heeft geen toekomstperspectief, door de verlegging van de N-35. Om te voorkomen dat de bebouwing in verval treedt en een ongewenste situatie ontstaat, wordt ervoor gekozen een deel van de bebouwing en de verharding te saneren. Ter compensatie mag een deel van een gebouw dat blijft staan gebruikt worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het agrarisch bouwvlak wordt weg bestemd en vervangen door een woonbestemming.

Het voornemen draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen is daarmee passend binnen de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In het ontwikkelingsperspectief voor 'mixlandschap' wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies.

Het plannen van de initiatiefnemer doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor omliggende functies in de omgeving. Binnen dit perspectief is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrijetijd, wonen en overige bedrijvigheid. Het onderhavig plan geeft invulling aan dit perspectief; landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en er mag naast de bestaande woning, één compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming met een bedrijf aan huis in één van de vrijkomende bedrijfsgebouwen. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats die aansluit bij de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag. Geconcludeerd wordt dan ook dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Conclusie

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

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld, geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige

sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

In het structuurplan worden de percelen Heinoseweg 38 en 40 aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt 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.

2.4 Natuur- en groenbeleid

Rijks- en provinciaal natuurbeleid

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De bescherming is zodoende planologisch geregeld. In of in de

directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Wet natuurbescherming (2017)

Natura 2000-gebieden

Sinds 1 oktober 2005 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden (in het algemeen) verleend door de provincie.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Gemeentelijk landschapsbeleid

Landschapsonwikkelingsplan Zwolle

Het landschapsonwikkelingsplan Zwolle is leidend voor de wijze waarop in Zwolle de factor landschap wordt betrokken bij de planvorming. Het LOP onderscheidt een aantal gebiedsperspectieven, landschapstypen en de daarbij behorende kenmerken. Tevens worden ongewenste en gewenste ontwikkelingen geschetst.

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.

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 prioritare (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 prioritare (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 (WB21)

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

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

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

Deltawet

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

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. 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 mei 2017 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, het Beleidskader Recreatief Medegebruik en de Beleidsnota Water Raakt van 2013. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.6 Milieubeleid

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

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

- Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Door de gemeente is het gebiedsgericht milieubeleid (2007) vastgesteld samen met de beleidsregel "Hogere waarden Wet geluidhinder" waarin de ambities en grenswaarden per gebiedstype is opgenomen.

Het beleid voor de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit wordt hierna kort beschreven.

Geluid

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

Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de begrippen ambitieniveau en grenswaarde (dit is de basiskwaliteit, die de gemeente voor een bepaald gebied nastreeft; indien de basiskwaliteit niet wordt bereikt, dan dient akoestische compensatie te worden verkregen) geïntroduceerd. Ambitieniveau en grenswaarde verschillen per gebiedstype. Naast het ambitieniveau en de grenswaarde blijven de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder gehanteerd.

Het perceel Heinoseweg 38 en 40 behoort tot het gebiedstype 'stroomzone'. Voor het gebiedstype 'stroomzone' geldt een grenswaarde van 63 dB en een ambitiewaarde van 48 dB.

Gebiedstype	Ambitieniveau	Voorkeursgrens Waarde (Wgh)	Grenswaarde	Hoogst toelaatbare waarde (Wgh)
Stroomzone	48 dB	48 dB	63 dB	63 dB

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken.

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

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

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en geactualiseerd in 2013. Grote lijn van de visie is het voldoen aan de basisveiligheid binnen de gemeentelijke grenzen. Dit betekent dat:

- Overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico.
- Een gebiedsgerichte invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader voor externe veiligheid.
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld.
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kan hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

In januari 2009 hebben burgemeester en wethouders het gebiedsgerichte beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

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

De zone langs de Heinoseweg is getypeerd als stroomzone. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het beleidskader voor de stroomzone is, anders dan de overige gebieden, niet normatief (t.a.v. het groepsrisico) maar is vooral gericht op een goede borging van de externe veiligheid belangen in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit betekent dat er bij het ontwerpproces op voorhand geen maximaal groepsrisiconiveau voorgeschreven wordt maar dat er gezamenlijk gezocht wordt naar een verantwoorde ontwikkeling. Dit gebeurt door vanuit het beleidskader randvoorwaarden, uitgangspunten en handreikingen aan het ontwerp mee te geven ten aanzien van functies, inrichting en eventuele maatregelen. Op deze manier zal het groepsrisico zoveel mogelijk beperkt worden en kan het bestuur een verantwoord besluit nemen over het eventueel te accepteren restrisico.

De zone langs de Heinoseweg behoort tot het gebiedstype 'gemengd landelijk gebied'. Binnen dit gebiedstype zijn risicovolle activiteiten niet toegestaan (stand still). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen invloed op het groepsrisico hebben.

Conclusie

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

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 Het plan

3.1.1 Huidige situatie

De huidige gebouwensituatie aan de Heinoseweg is als volgt:

- Een woning op perceel Heinoseweg 40;
- Een woning op perceel Heinoseweg 38;
- Een drietal bijgebouwen op het erf Heinoseweg 40, met een gezamenlijke oppervlakte van 825 m²;
- Een serrestal met een oppervlakte van 736 m²;
- Sleufsilo's met een oppervlakte van circa 350m²;
- Een grote hoeveelheid erfverharding op het achtererf met een oppervlakte van circa 1200 m².

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Gevraagd is om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging naar een woonbestemming met een bedrijf aan huis in één van de vrijkomende bedrijfsgebouwen.

Kader voor de beoordeling van dit initiatief is het Structuurplan Buitengebied en de Visie buitengebied, waarin is aangegeven dat de gemeente in het gemengd landelijk gebied meer mogelijkheden biedt voor het toelaten van passende vormen van werken in vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat daarbij om kleinschalige werkfuncties, passend bij het landschap en de stadsrand. In dit geval gaat het om een eenmansbedrijf in metaalbewerking in een van de bestaande opstallen (ca. 400 m²) op het erf.

Het initiatief valt eveneens onder het toepassingsbereik van de provinciale regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, KGO". Het gaat daarbij om gevallen van hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van de bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting. In die gevallen is de inpassing van de functie op basis van de gebiedskenmerken onvoldoende en wordt een extra investering verwacht in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast geldt dat bepaalde functies op zich al aanleiding kunnen zijn voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls, omdat deze als minder passend moeten worden beschouwd gelet op de ligging in de Groene Omgeving (vanwege de verkeersaantrekkende werking, het industriële karakter en dergelijke).

In deze situatie wordt ingezet op sloop van de bebouwing die niet bruikbaar/noodzakelijk is en ontsierend voor wat betreft het aanzicht op het erf dat ontstaat vanaf de nieuwe provinciale weg. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het van belang in elk geval de serrestal, sleufsilo's en een deel erfverharding op te ruimen en het erf terug te brengen naar de schaal en maat die het had voor de laatste schaalvergroting, zodat enerzijds de eenheid van het erfensemble gehandhaafd blijft en de afstand van de bebouwing tot het nieuwe wegtracé toeneemt. De landschappelijke inpassing van het erf vanaf de nieuwe weg wordt vormgegeven door uitvoering van een beplantingsplan.

Er wordt meegewerkt aan een passende opvolgfunctie voor een deel van de bebouwing in combinatie met sanering van ontsierende bebouwing en verkleining van het erf. De investering die gedaan wordt in het kader van ruimtelijke kwaliteit moet in balans zijn met de meerwaarde die de opvolgfunctie (400 m² bedrijf in plaats van een agrarisch opstal) genereert.

Het gaat daarbij om de volgende maatregelen en uitgangspunten:

- De bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot één bijgebouw en bestemd als bedrijf aan huis, (kleinschalig, zzp-er).
- Bij groei van het bedrijf (groter dan de ruimtelijke mogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn toegestaan) moet er worden verhuisd naar een bedrijventerrein;
- De overige bebouwing krijgt een goede opvolgfunctie;
- Er mag geen sprake zijn van geluidsoverlast, dus er moet worden geïnvesteerd in de isolatie van het betreffende gebouw teneinde te voldoen aan de geldende eisen;
- De serrestal en asbest uit overige gebouwen worden gesloopt/verwijderd
- Alle overbodige verharding, silo's, mestplaten,-kelders en –kuilen worden gesloopt/verwijderd;
- Het erf wordt verkleind tot de kern: woonhuis met drie bijgebouwen;
- Het goedgekeurd beplantingsplan wordt uitgevoerd, gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken.

In de regels van het bestemmingsplan is het erfinrichtingsplan met daarin de uitgangspunten voor de bebouwing en beplanting percelen vastgelegd.

Verder is aangegeven dat de het bedrijfsgebouw pas in gebruik mag worden genomen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, nadat de hiervoor onder 4 en 5 genoemde activiteiten zijn uitgevoerd.

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%.

Er vindt in dit plan geen nieuwe bodemingreep plaats van meer dan 100 vierkante meter en 0,5 meter diep. Er zijn daarmee geen archeologische waarden in het geding.

3.3 Groen/landschap

3.3.1 Huidige situatie

De locatie ligt in het gebiedsperspectief Ruggen en weteringen – Kleinschalig landschap. Karakteristieken die ook voor het plangebied gelden zijn: bebouwing op de dekzandruggen en kleine essen, diversiteit in bouwstijl en jaartal, oriëntatie op de weg is ondergeschikt, landgoederen en veel oude bomen, kleinschaligheid, mozaiekachtige verkaveling, ruimtemaat 50 – 200 meter.

Het initiatief is gelegen in het Dekzandruggenlandschap Salland. Ongewenst is: verwijderen houtwallen, afname contrast tussen besloten rug en open wetering, monotone beplanting, stads/dorpsuitbreiding.

De koers die hier is uitgezet:

- Het dichte/besloten karakter van de ruggen handhaven en versterken+
- Ontwerprelaties(zichtlijnen) leggen met meer open lager gelegenweteringenlandschap waar deze ruggen in liggen+
- Het contrast met open weteringenlandschap vergroten;
- Binnen besloten rug is een afwisseling van open en gesloten gewenst;
- Microreliëf koesteren, es-/stijlranden;
- Vergroten biodiversiteit beplanting;
- Coulissen, houtwallen verjongen, lanen;
- Nieuwe landgoederen, uitloopgebied;
- Robuuste verbindingzone intensief door dicht netwerk van beplanting en natte natuur met hoge biodiversiteit;
- Fijnmazig recreatief routenetwerk

Het plan komt overeen met deze koers door de oriëntatie en vorm van de bouwvolumes en door de toegepaste beplanting.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plan voorziet in het slopen van een ontsierende serrestal, in het reduceren van de hoeveelheid verharding en in het aanbrengen van erfbeplanting in de vorm van het verplanten en hergebruiken van volwassen knotwilgen die vrijkomen uit de werkzaamheden voor de N35. Onder de bomen door blijft zicht op het weteringen landschap. Op de erfscheiding tussen de twee woningen wordt een wilde ligusterhaag aangebracht. De overige erfbeplanting wordt gehandhaafd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk landschapsbeleid, zoals geformuleerd in het LOP, door de oriëntatie en vorm van de (resterende) bouwvolumes en door de toegepaste beplanting

3.4 Natuur

3.4.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Natuurbescherming

Het plangebied is gelegen op grote afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht" en is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer. Daarmee zijn er geen gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

3.4.1.2 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten). Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken.

3.4.1.3 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 1,2 kilometer van het Natuurnetwerk Nederland. Het betreft het landgoed De Horte. De wezenlijke kenmerken of waarden van dat gebied worden daarmee niet aangetast.

3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

3.4.2.1 Natuurbescherming

Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

3.4.2.2 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en Faunawet is nader onderzoek of het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk.

3.4.2.3 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Er worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

3.5 Water

3.5.1 Drooglegging

De richtlijn binnen de gemeente Zwolle is om een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m te hanteren om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de kruin van de weg in de openbare ruimte. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

3.5.2 Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van minimaal 20 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bv. toepassing van waterdichte materialen).

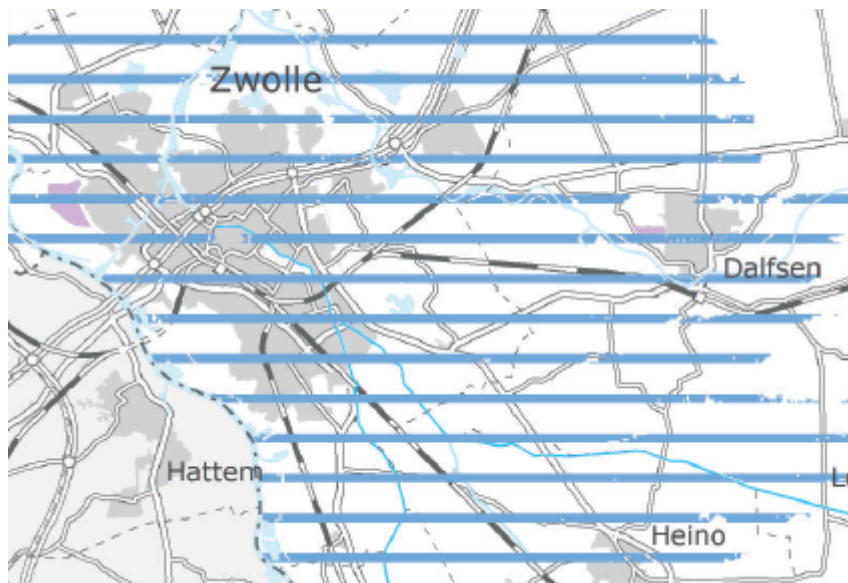
3.5.3 Overstromingsrisico

Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen, waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied van de verordening bij de provinciale Omgevingsvisie Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

De percelen Heinoseweg 38-40 bevinden zich in het zuidelijk buitengebied van Zwolle. Hieruit blijkt dat het plangebied zich bevindt in overstroombaar gebied. Zie afbeelding hieronder (uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel)



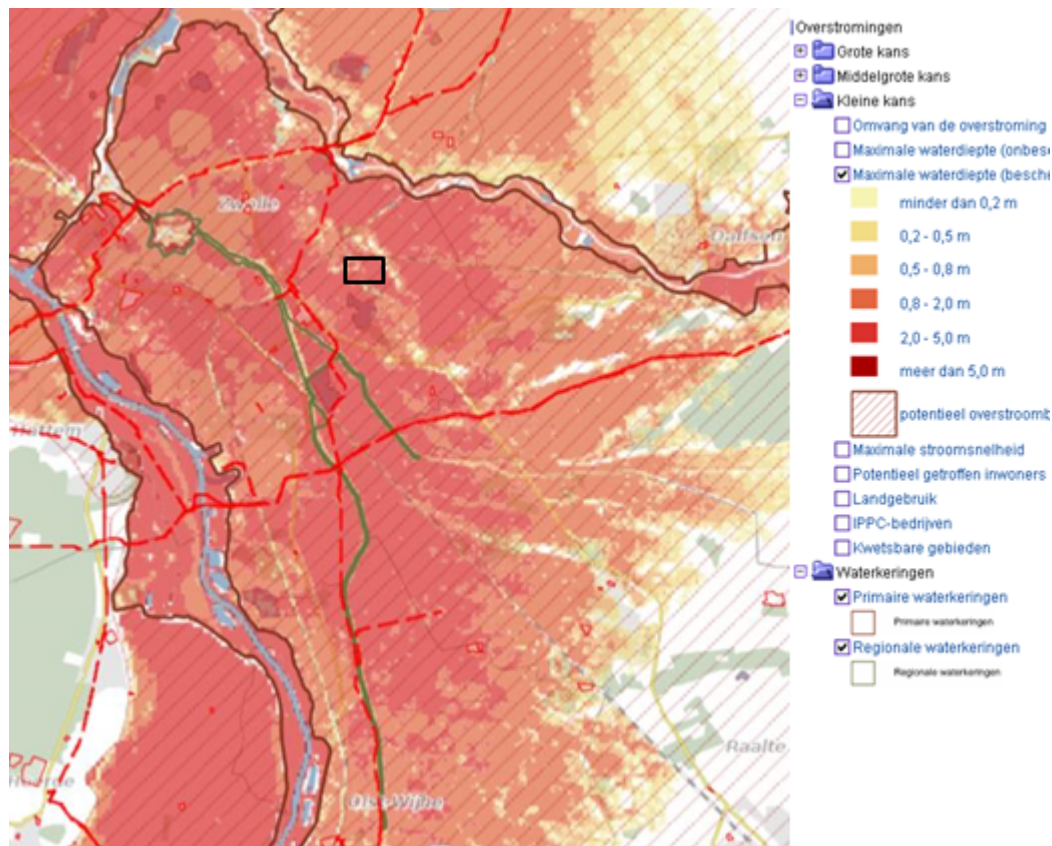
3.5.4 Risico-inventarisatie

De ernst van een overstroming wordt bepaald door:

- de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (is af te leiden uit de risicokaart);
- de kans op een overstroming;
- de beschikbare tijd voor evacuatie / noodmaatregelen (hoe lang duurt het tot het water er is?).

Maximale waterdiepte bij en kans op overstroming

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen van een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de IJssel of de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een waterdiepte van 0,8 - 2,0 m gevonden.



De locatie ligt in een gebied met middelgrote kans (1/100 jaar) op overstromingen. Dit zijn overstromingen vanuit het regionale systeem zoals bijvoorbeeld de Sallandse Weteringen. Deze keringen hebben een norm van 1/200 per jaar. De betreffende locatie blijft in deze situatie droog.

3.5.5 Maatregelen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gecreëerd. Het gaat om sloop van een bestaande stal en herbestemming van de overige panden. Het is daarom niet nodig om maatregelen te treffen.

3.5.6 Riolering

De percelen Heinoseweg 38 en 40 zijn aangesloten op de riolering.

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.

Gebiedsgericht milieubeleid

Door de gemeente is het gebiedsgericht milieubeleid (2007) vastgesteld samen met de beleidsregel "Hogere waarden Wet geluidhinder" waarin de ambities en grenswaarden per gebiedstype is opgenomen. Het plangebied is gelegen in de gebiedstype "gemengd landelijk gebied". Voor woonfuncties in deze zone wordt een maximale grenswaarde nagestreefd van 58 dB en een streefwaarde van 48 dB.

3.6.1 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wgh moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen. Deze verplichting geldt niet voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur.

In het plan worden twee bestaande agrarische bedrijfswoningen omgezet naar de functie wonen.

Relevant is wat de consequenties zijn van deze omzetting. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Om vanuit goede ruimtelijke ordening na te gaan wat de geluidskwaliteit gaat worden na aanpassing van de N35, is wel door de gemeente onderzoek gedaan of en hoe de beide geluidsgevoelige functies meegenomen zijn bij de planvorming van Rijkswaterstaat rondom het nieuwe tracé en het afwaarderen van de Heinoseweg na ingebruikname van de nieuwe weg. Hierbij is gebruik gemaakt van de invoergegevens van Rijkswaterstaat, het Tracé besluit N35 Zwolle-Wijthmen van juni 2015.

Hieruit blijkt dat de woningen Heinoseweg 38 en 40 in het Akoestische onderzoek Wet milieubeheer zijn opgenomen. Na het treffen van bron/overdrachtsmaatregelen blijft de geluidbelasting van Heinoseweg 38 boven de toetswaarde van 50 dB waardoor deze woning in aanmerking komt voor een gevelisolatieonderzoek. De eventuele kosten komen voor rekening van Rijkswaterstaat (RWS).

De woning Heinoseweg 40 komt onder de toetswaarde waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk is.

De woningen Heinoseweg 38 en 40 zijn niet opgenomen in het akoestische onderzoek Wet geluidhinder over de bestaande wegen, omdat de woningen buiten het onderzoeksgebied zijn gelegen.

Conclusie: wegverkeer vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling, een hogere grenswaarde is niet nodig en het door Rijkswater ingezette traject m.b.t. het wegtracé van de N35 biedt voor de eigenaren van de woning Heinoseweg 38 voldoende waarborg om te voldoen (evt na het treffen van maatregelen op kosten van RWS) aan de wettelijke toetswaarde voor het binnenniveau.

Spoorweglawaaï

De percelen zijn niet gelegen binnen een geluidzone van een spoorweg.

Industrielawaaï

In de nabijheid van de twee woningen zijn geen (geluid) zones van industrieterreinen (Wet geluidhinder) aanwezig.

3.6.2 Bodem

De locatie is gelegen in het buitengebied en volgens de Bodemkwaliteitskaart valt het perceel in de bodemkwaliteitsklasse buitengebied met de bodemfunctie landbouw/natuur. In de Woningwet wordt aan de gemeente de opdracht gegeven om voorschriften in de bouwverordening (is vastgesteld op 19 maart 2012) op te nemen om bouwen op verontreinigd bodem tegen te gaan. Om dit te kunnen aantonen is in veelal een bodemonderzoek noodzakelijk. Aangezien bij deze ontwikkeling geen nieuwbouw is voorzien en de bestaande ligboxenstal gesloopt gaat worden, is het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig.

Met het inwerking treden van het bodembeleidsplan en de bodemkwaliteitskaart (augustus 2015) is een bodemonderzoek voor deze situatie voor zowel het bestemmingsplan als ook een eventuele omgevingsvergunning onderdeel bouw, niet noodzakelijk. Vanuit de beschikbare gegevens omtrent de bodem zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

3.6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. In dit nieuwe stelsel speelt het begrip 'niet in betekenende mate'(NIBM) een belangrijke rol. Een project is NIBM als aannemelijk wordt gemaakt dat het project een toename van concentratie van niet meer dan 3 % veroorzaakt. In dat geval hoeft geen verdere toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling aan de grenswaarden plaats te vinden.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsfunctie omgezet naar woonpercelen met de mogelijkheid voor beperkte bedrijvigheid en wordt onder andere de ligboxenstal gesloopt. Deze nieuwe bestemming zal eerder tot verbetering van de luchtkwaliteit leiden dan andersom. Nader onderzoek naar de invloed van het plan op de luchtkwaliteit is om deze reden niet noodzakelijk.

3.6.4 Geur

In de Wet geurhinder is in artikel 4 opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied ten minste 50 meter moet bedragen. De kortste afstand van de beide woningen (geur gevoelige objecten) ten opzichte omliggende veehouderijen bedraagt minimaal 165 meter (melkrundveehouderij aan de Oude Wythemerweg 12). De functieverandering naar wonen geeft geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen met betrekking tot de geurhinder. Met het opheffen van de agrarische functie van Heinoseweg 40 wordt tevens een geurzone opgeheven.

3.6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. In het algemeen geldt dat de wegen op de risicokaart (www.risicokaart.nl) vermeld staan waarvan bekend is dat er een overschrijding van de wettelijke norm is. Voor deze situatie is er geen sprake van een norm overschrijding zodat er geen sprake is van een extern veiligheidsrisico.

3.6.6 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel. Deze afstanden zijn tevens van toepassing voor het buiten gebied.

Richtafstanden en omgevingstypen

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Etc.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat (deze verlaging geldt overigens niet voor de richtafstand van gevaar c.q. externe veiligheid). Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, wat het verlagen van de richtafstanden met één stap rechtvaardigt. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Als de werkelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie, zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstanden.

In de nabijheid van de woningen aan de Heinoseweg 38 en 40 is een loonwerkersbedrijf gevestigd aan de Heinoseweg 67. Een loonwerkbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m² valt in de milieucategorie 3.1 (met een standaard bedrijfsindicatie van 016). Hiervoor zijn per milieuaspect in de tabel de richtafstanden voor het omgevingstype buitengebied als ook voor gemengd gebied weergegeven.

SBI	omschrijving	omgeving	geur	stof	geluid	Gevaar	categorie
016	Dienstverlening tbv de landbouw: -algemeen (oa loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	Buitengebied	30	10	50	10	3.1

		Gemengd gebied	10	0	30	0	
--	--	----------------	----	---	----	---	--

Binnen deze contouren komen geen te beschermen objecten zoals woningen voor waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (een goed woon en leefklimaat wordt niet aangetast).

Andersom zal op het perceel van Heinoseweg 40 ook lichte bedrijvigheid (metaalconstructie/bewerking) mogelijk worden gemaakt. Deze activiteiten zullen plaatsvinden in het bestaande bedrijfsgebouw aangrenzend aan de huidige en te slopen ligboxenstal. De hinder veroorzakende activiteiten zullen in pandig plaatsvinden en alleen in dit bedrijfsgebouw.

Van belang is na te gaan hoe zich deze bedrijfsmatige activiteiten verhouden tot de nabijgelegen woning op nummer 38.

De beoogde activiteit is op basis van de VNG-publicatie als volgt naar richtafstanden te vertalen.

SBI	omschrijving	omgeving	geur	stof	geluid	Gevaar	categorie
251/331	Vervaard. en reparatie van produkten van metaal: Gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m2	Buitengebied	30	30	50	10	3.1
		Gemengd gebied	10	10	30	0	

De grootste richtafstand (geluid) waarmee rekening gehouden moet worden in dit gemengde gebied is 30 meter. De afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woning op nummer 38 is 31 meter. Hiermee kan worden voldaan aan het (behoud) van een goed woon en leefklimaat.

3.6.7 Mer/beoordeling

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling valt hier niet onder. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

3.6.8 Conclusie milieu

Ten aanzien van de verschillende milieucompartimenten en de ligging van de woning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

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 Buitengebied, Heinoseweg 38-40 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40;

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

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Op enkele plekken wordt de enkelbestemming overlapt door een andere bestemming, de zogenaamde dubbelbestemming. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in en .

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.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 6 Waarde - Archeologie;

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

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

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

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40

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 Agrarisch met waarden - Landschap

Binnen deze bestemming worden uitsluitend grondgebonden bedrijven toegestaan. Omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden bedrijfsvoering is niet toegestaan. In een grondgebonden agrarische bedrijf vindt de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaats, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een tuinbouwbedrijf. Het gebruik van agrarische gronden is noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf. Ter bescherming van de landschappelijke waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

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 Wonen

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

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.

Afwijkend gebruik:

De hoofdgebouwen met een afwijkend gebruik dat niet valt onder beroep aan huis of met een beroep aan

huis groter dan 30% / 50m² zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

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

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

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerszone

Door het plangebied loopt een laagvliegroute van defensie. Indien de bouwhoogte van de bouwwerken 30 meter of meer bedraagt, zal het college van burgmeester en wethouders dit moeten melden aan het ministerie van Defensie zodat in het belang van de vliegveiligheid zorg kan worden gedragen voor het vermelden ervan in de vluchtplannen van de Koninklijke Luchtmacht.

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.

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

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg met de gemeente Zwolle en de initiatiefnemer gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt er een anterieure overeenkomst gesloten.

De onbebouwde agrarische gronden aan de westkant van het plangebied maken geen onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Op deze gronden is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn de bewoners van de adressen Heinoseweg 36, Heinoseweg 65, Heinoseweg 67, Oude Twentseweg 1B, Heinoseweg 26 te Zwolle en Ganzepanweg 2 te Dalfsen mondeling geïnformeerd door de initiatiefnemers. Het plan is positief ontvangen. De gesprekken hebben plaatsgevonden tussen 1 december 2016 en januari 2017.

5.2.2 Uitkomsten overleg

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 Overijssel geeft in haar reactie aan dat dat het bestemmingsplan past in ons ruimtelijk beleid. Het heringerichte erf ziet er goed uit, zeker na sloop van een deel van de stallen en groene inpassing van de resterende gebouwen.

Wij hebben nog wel twee opmerkingen ter verbetering:

- Blz. 13: hier verwijzen jullie nog naar de Omgevingsvisie van 1-7-2009 i.p.v. de nieuwe vastgestelde visie op 1-5-2017.
- Blz. 20: aangegeven wordt dat het plan in een Dijkkring valt. Dit is met de nieuwe Omgevingsvisie gewijzigd in 'Overstroombaar gebied' i.p.v. dijkkringen. Via de link www.overijssel.nl/overstromingsrisicoparagraaf is het nu mogelijk om een adres in te vullen. Via een handige tool met een mooi voorbeeld is het mogelijk een kwalitatief goede paragraaf te schrijven met daarin verwerkt een opsomming van de maatregelen om schade te beperken. De te nemen maatregelen is ten slotte waar het om draait bij het opstellen van de paragraaf.

Indien het plan als volgt in procedure wordt gebracht, zien wij vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.

Waterschap

Het waterschap heeft niet gereageerd.

Veiligheidsregio en Brandweer

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om:

1. De nieuwe woning zover mogelijk van het nieuwe tracé van de N35 te situeren.
2. Op de tekening (verbeelding) van het plangebied ook het nieuwe tracé van de N35 (met de afslag naar Wijthmen) aan te geven.
3. De bewoners/omwonenden door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de gevaren en handelingsperspectieven bij een incident op de N35 en een dreigende overstroming.

Reactie gemeente:

Ad 1

In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend bestaande bebouwing herbestemd. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd.

Ad 2

Het nieuwe tracé van de N-35 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit nieuwe tracé is vastgelegd in het Tracébesluit N-35. In dit besluit is qua externe veiligheid rekening gehouden met de bestaande bebouwing.

De ligging van dit nieuwe tracé is voor dit bestemmingsplan niet van belang, omdat er geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd.

Ad 3

Risicocommunicatie maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP17014-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

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

1.5 agrarisch bedrijf:

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

1.6 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

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

1.7 agrarisch medegebruik:

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

1.8 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen;

1.9 archeologische monumenten:

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

1.10 archeologische waarden:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwooning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.14 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.15 bedrijf aan huis:

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

1.16 bedrijfsgebouw:

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

1.17 bedrijfsplan:

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

1.18 bedrijfswoning:

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

1.19 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;

1.20 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 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;

1.24 bomenteelt:

het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 caravan:

een al dan niet uitklapbare aanhangwagen ingericht voor dag- en nachtverblijf van personen, welke met een normale snelheid over de weg mag worden voortbewogen;

1.33 carport:

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.34 dagrecreatie:

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinten of nutstuinten;

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.36 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.37 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.38 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.39 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.40 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erf:

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

1.42 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;

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.44 evenement of gebeurtenis in de openlucht:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht;

1.45 extensieve dagrecreatie:

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

1.46 gebouw:

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

1.47 geluidsbelasting:

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

1.48 geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.49 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.50 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.51 hogere grenswaarde:

een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.52 hoofdgebouw:

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

1.53 hoofdwoning:

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

1.54 houtopstand:

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

1.55 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming;

1.56 in pandige statische opslag:

het in een gebouw opslaan van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf;

1.57 intensief veehouderijbedrijf:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.58 inwoning:

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.59 kampeerauto:

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

1.60 kampeermiddel:

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

1.61 kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.62 kantoorgebouw:

een gebouw, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.63 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.64 kelder:

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

1.65 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

dienstverlenende bedrijvigheid of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.66 kleinschalig kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet-permanente kampeermiddelen (inclusief eventuele tenthuisjes) op maximaal 15 standplaatsen, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.67 kunstnijverheidbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van gebruiks- en siervoorwerpen alsmede in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel;

1.68 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.69 landschapswaarden:

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

1.70 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.71 meergezinshuis:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.72 meubels:

goederen bestemd voor het inrichten van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tafels, stoelen, banken, kasten en bedden met uitzondering van tapijt;

1.73 monumenten:

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

1.74 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;

1.75 natuurontwikkeling:

een complex van menselijke ingrepen in natuur en landschap en regulering van gebruiksactiviteiten gericht op een gewenste ecologische ontwikkeling;

1.76 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.77 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.78 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.79 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

1.80 onderbouw:

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

1.81 onderkomen:

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

1.82 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.83 opslag:

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

1.84 paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;

1.85 paardenhouderij:

een gebruiksgericht bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;

1.86 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;

1.87 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);

1.88 prostitutie:

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

1.89 recreatief medegebruik:

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

1.90 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.91 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.92 rijbak:

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

1.93 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.94 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.95 snelgroeiend bos:

beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;

1.96 sociale veiligheid:

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

1.97 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.98 standplaats:

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

1.99 stedenbouwkundig beeld:

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

1.100 tent:

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

1.101 vakantiehuis

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.102 verblijfsrecreatie:

recreatie in de open lucht en overnachtingen in tenten, caravans, kampeerauto's of recreatiewoningen op speciaal daarvoor ingerichte terreinen;

1.103 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.104 verzorgend bedrijf:

het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en/of het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.105 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.106 voorkeursgrenswaarde:

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

1.107 voormalige bedrijfswoning:

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

1.108 windturbine:

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

1.109 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

1.110 woning:

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

1.111 wooneenheid:

elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.112 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een dijkwoning:

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

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

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

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

2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Voorwaarden

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

Artikel 4 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 Wonen

5.1 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;
- d. een bedrijf aan huis ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf aan huis';

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 400 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 400 m³;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 600 m³ en groter dan 400 m³;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 750 m³ en groter dan 600 m³;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het maximale bebouwde oppervlak niet meer bedragen dan het aangegeven maximum';

5.2.2 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 bevindt:
 - 1. binnen deze bestemming;
 - 2. buiten het bouwvlak;
 - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m². Indien die oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 100 m², mag die grotere oppervlakte worden gehandhaafd op dezelfde plaats;

- d. goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld is niet toegestaan;
- d. lichtmasten ten behoeve van een hobbymatige paardrijbak zijn niet toegestaan;

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 bescherming van het landschappelijke beeld;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder c en d 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 5.2.1 onder d om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 600 m³;
- d. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 750 m³;
- e. het bepaalde in de artikel 5.2.3 onder c om toe te staan dat zonnepanelen geplaatst mogen worden op maaiveld met dien verstande dat:
 - 1. het dakoppervlak dat wel geschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen eerst volledig wordt benut;

2. de oriëntatie van het dak geheel of gedeeltelijk ongeschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen;
3. de zonne-energie die mag worden opgewekt door middel van zonnepanelen maximaal 5000 kWh per woning mag zijn;

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 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 het gebouw met de functieaanduiding 'bedrijf aan huis' voor andere bedrijfsmatige activiteiten dan metaalconstructie en/of metaalbewerking;
- d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis en, 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;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor nevenactiviteiten;
- f. 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;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- i. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 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 5.5 Specifieke gebruiksregels onder a om bedrijfsmatige activiteiten toe te staan die wat betreft milieuhinder minimaal gelijkgesteld kunnen worden met metaalconstructie en/of metaalbewerking;

5.6.2 Voorwaarden

De in artikel 5.6.1 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.

5.7 Voorwaardelijke verplichting

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

- a. het gebruik van het gebouw met de aanduiding 'bedrijf aan huis' ten behoeve van metaalconstructie en/of metaalbewerking, indien de serrestal, zoals aangegeven in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40; niet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gesloopt;
- b. het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40;
- c. het gebruik van de gronden zonder dat alle overbodige verharding, silo's, mestplaten, -kelders en -kuilen zijn gesloopt c.q. verwijderd, zoals aangegeven in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40;

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

6.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 *Voorwaarden*

De in artikel 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

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 aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

8.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, mag onverminderd het bepaalde in deze bestemmingen niet meer bedragen dan 40 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan aanwezig zijn en hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn, mits:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 65 meter;
2. uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, 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

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

aanwezig is.

9.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 9.2 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 10 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 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.

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

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.

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Heinoseweg 38-40'.

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,

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

9 januari 2018

bestemmingsplan Buitengebied, Heinoseweg 38-40

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Heinoseweg 38-40



ERFVRIJCHTIGINGSPLAN HEINOSEWEG 38-40

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 1200

datum
27 juni 2017
door
herbert

project
1469
bestand
1469-01.vwx

Het bestaande agrarische erf aan de Heinoseweg 38-40 zal getransformeerd worden naar een bedrijfsbestemming. Met de sloop van een ligboxenstal bestaat de mogelijkheid een woonbestemming op een bestaand object te krijgen. De gemeente wil hieraan meewerken mits het gehele erf landschappelijk goed is ingepast.

Ten noorden van het erf staat een streekeigen singel. Deze is geen eigendom maar wel een belangrijk groene drager van het erf. De gebouwen zijn verspreid gepositioneerd met de oriëntatie op de Heinoseweg. Recent zijn aan de zuid-oost zijde oude knotwilgen aangeplant (vanuit omgeving verplaatst) Deze wilgen sluiten het erf aan de zuidzijde niet af maar vormen een groene rand rondom het erf. Onder de bomen door is zicht op het landschap.

Het erf ligt volgens het
landschapsontwikkelingsplan op een rug
in het 'kleinschalig landschap' van Zwolle.
Kenmerken hiervoor zijn:

- Kleinschalig afwisselend landschap met essen en soms stuifduinen;
- reliëf (steilranden);
- boomsingels, bossen en bomenrijen;
- landbouw: akkers en weilanden;
- onregelmatige gevormde kavels;
- verspreide boerenerven met bijbehorende beplanting; de oudste bebouwing ligt op de ruggen;
- burgererven met tuinen.

Met de inrichting van dit erf wordt
voldaan aan de gewenste ontwikkeling:
'Versterken van het contrast open en dicht
tussen ruggen en Weteringen'.



