Buitengebied, Herfter Esweg 1

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP18002-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18002-0003

Datum: 23 april 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid 8
2.1.1 Rijksbeleid 8
2.1.2 Provinciaal beleid 8
2.1.3 Gemeentelijk beleid 9
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 11
2.3 Verkeersbeleid 12
2.4 Natuur- en groenbeleid 12
2.4.1 Rijks- en provinciaal natuurbeleid 12
2.4.2 Wet natuurbescherming (2017) 12
2.4.3 Gemeentelijk landschapsbeleid 13
2.5 Waterbeleid 13
2.6 Volkshuisvestingsbeleid 14
2.7 Milieubeleid 15

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **19**
3.1 Stedenbouw 19
3.1.1 Huidige situatie 19
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 20
3.2 Archeologie 23
3.2.1 Huidige situatie 23
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 23
3.3 Groen en landschap 23
3.3.1 Huidige situatie 23
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 24
3.4 Natuur 24
3.4.1 Huidige situatie 24
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 26
3.5 Water 26
3.5.1 Drooglegging 26
3.5.2 Wateroverlast 26
3.5.3 Overstromingsrisico 26
3.5.4 Risico-inventarisatie 27
3.5.5 Maatregelen 28
3.5.6 Riolering 28
3.6 Wonen 29
3.6.1 Huidige situatie 29
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 29
3.7 Milieu 29
3.7.1 Gebiedsgericht milieubeleid 29
3.7.2 Geluid 29
3.7.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 31
3.7.4 Luchtkwaliteit 32

3.7.5 Geurhinder 33
3.7.6 Bodemkwaliteit 33
3.7.7 Externe veiligheid 33
3.7.8 Mer-beoordeling 33
3.7.9 Kabels, leidingen en straalpaden 33

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 34
4.1 Inleiding 34
4.2 Inleidende regels 37
4.3 Bestemmingsregels 37
4.4 Algemene regels 39
4.5 Overgangs- en slotregels 40
4.6 Handboek 40

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 41
5.1 Economische uitvoerbaarheid 41
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
5.2.1 Uitkomsten inspraak 41
5.2.2 Uitkomsten overleg 41

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 43

Bijlage 1 Quickscan Wet natuurbescherming 44

REGELS 67

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 68
Artikel 1 Begrippen 68
Artikel 2 Wijze van meten 76

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 78
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 78
Artikel 4 Tuin 80
Artikel 5 Wonen 82
Artikel 6 Waarde - Archeologie 85

Hoofdstuk 3 Algemene regels 87
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 87
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone 88
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 89
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 91
Artikel 11 Algemene procedureregels 92
Artikel 12 Overige regels 93

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 94
Artikel 13 Overgangsrecht 94
Artikel 14 Slotregel 96

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

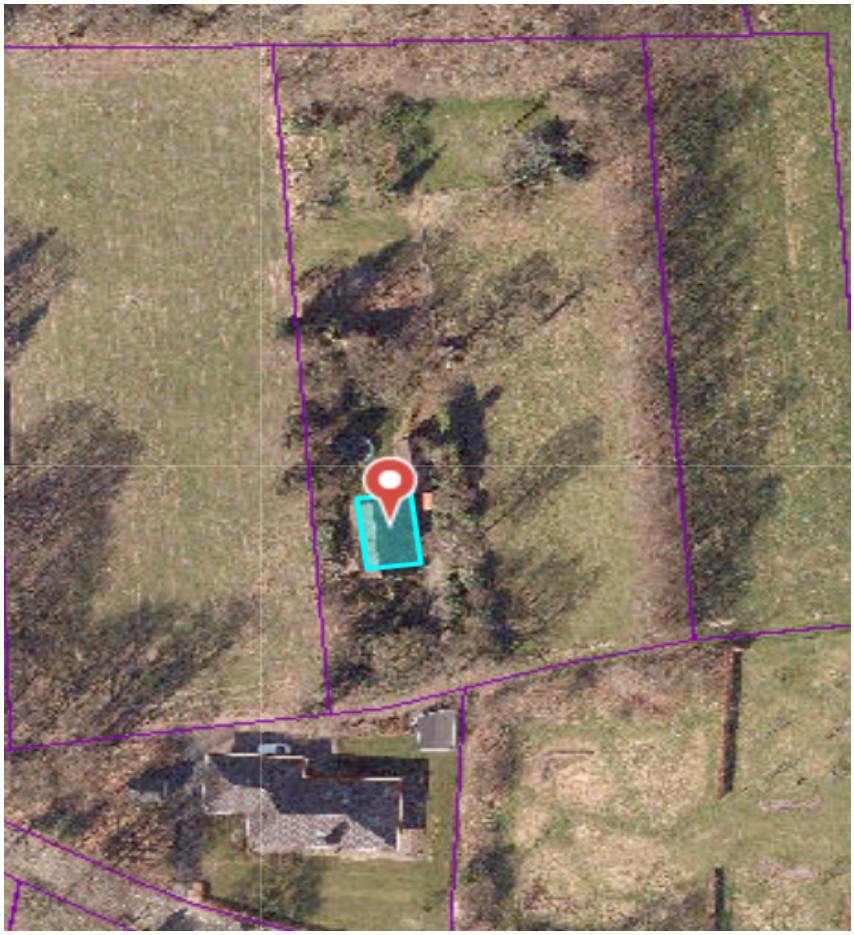
Op het perceel Herfter Esweg 1 bevindt zich een vrijstaande woning met een bijgebouw. De huidige woning is gebouwd in 1976 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

Het plan van de initiatiefnemers is om de bestaande woning en het bestaande bijgebouw te slopen en iets verder naar achteren op het perceel een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw te bouwen. De nieuw te bouwen woning wordt circa 23 meter naar achteren verplaatst. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel vergroot doordat de nieuwe woning verder van de erfgrenzen wordt gesitueerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele perceel Herfter Esweg 1. Het perceel is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Zwolle, sectie AB, perceelnummer 40.

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



Figuur 1: luchtfoto Herfter Esweg 1 met kadastrale grenzen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

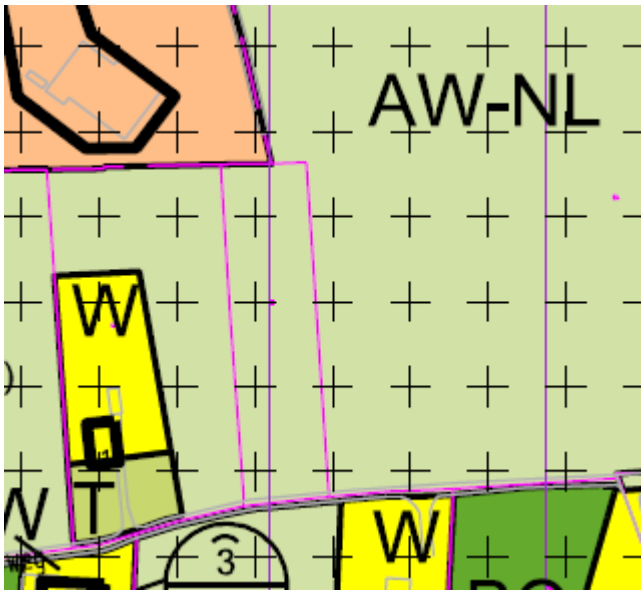
Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wythmen (NL.IMRO.0193.BV13001-0002).

Deze beheersverordening is vastgesteld door de raad op 1 juli 2013, nummer OW1306-0003.

In de beheersverordening heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' , 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag binnen het bouwvlak één zelfstandige woning worden gebouwd.

De nieuwe (te verplaatsen) woning is in strijd met de regels van de beheersverordening omdat de woning wordt verplaatst en daardoor niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Teneinde deze nieuwe woning een geldige juridisch planologische basis te geven wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2: fragment verbeelding Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wythmen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voegt geen nieuwe woningen toe, maar voorziet slechts in de verplaatsing van een bestaande woning. In dit plan is daarom geen sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Conclusie

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

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

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

Ontwikkelingsperspectief

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat de locatie in het gebied ligt dat is aangemerkt voor 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt wordt als 'dekzandvlakte en ruggen'. Het agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'Oude hoeven landschap' en de stedelijke laag als het Informele trage netwerk" en 'Verspreide bebouwing'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. De Verspreide bebouwing wordt gekenmerkt door verspreid gelegen boerenerven en losliggende gewone burgerwoningen met veelal een eigen individueel karakter en en eigen verhaal.

De vierde laag, de lust en leisurelaag is aangeduid als 'Donkerte'.

Conclusie

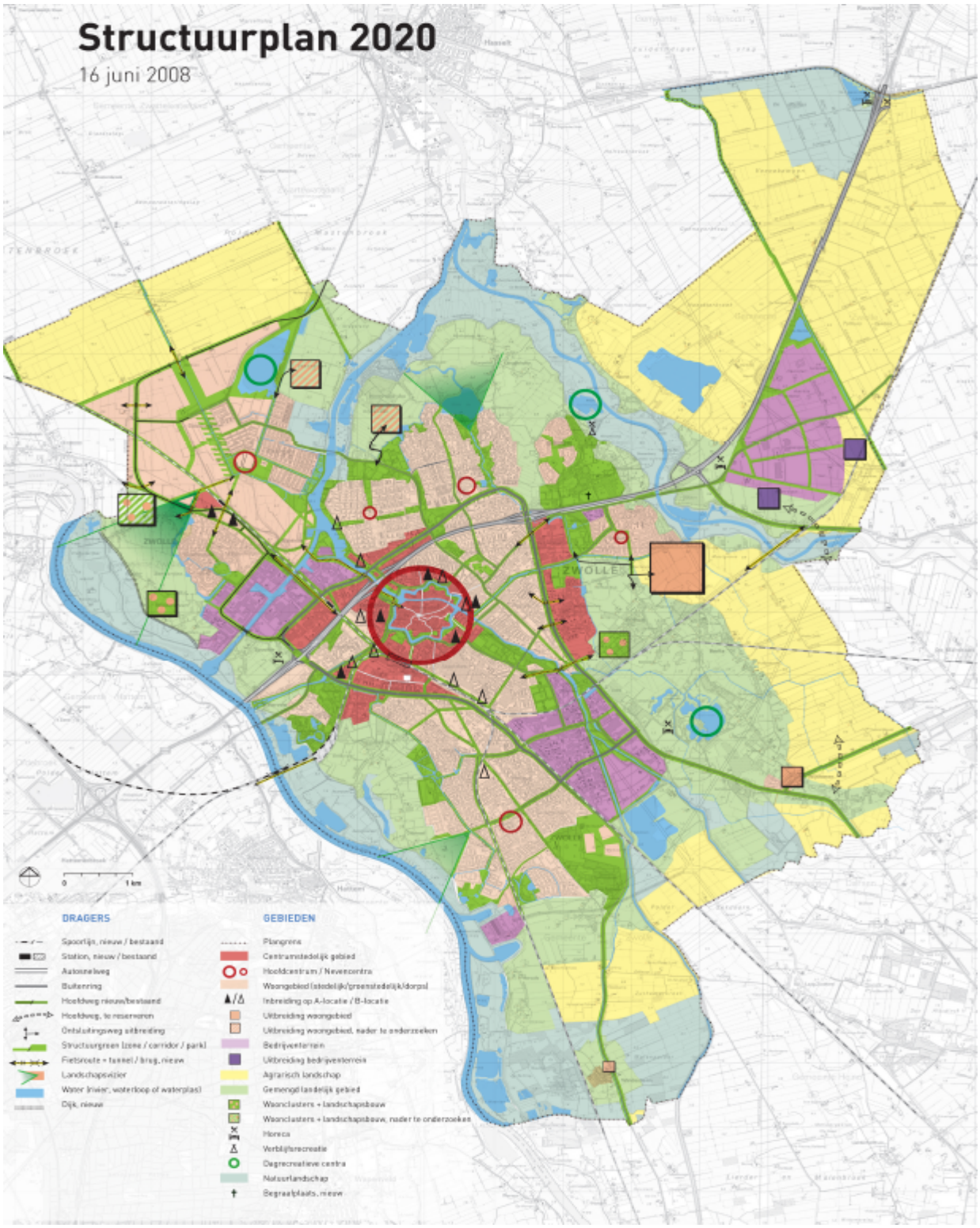
Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

De Herfter Esweg 1 in het buurtschap Herfte net buiten de stadsrand van Zwolle is op de kaart van het Structuurplan aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3: afbeelding Structuurplan 2020

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988. Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid emeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: enbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid

2.3 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009 en in 2014 geactualiseerd in het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017.

Uit de Mobiliteitsvisie en het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017 komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. De Mobiliteitsvisie richt zich vooral op niet-infrastructurele aspecten omdat dit tot op heden onderbelicht is gebleven in het mobiliteitsbeleid van de gemeente.

In de Mobiliteitsvisie is de categorisering van wegen bepaald. Bij de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied zullen de inrichtingsprincipes volgens de richtlijnen Duurzaam Veilig Verkeer worden toegepast.

Parkeren

De Regeling Parkeernormen 2016 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit De Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle t.a.v. maatvoering en bruikbaarheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4 Natuur- en groenbeleid

2.4.1 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.

2.4.2 Wet natuurbescherming (2017)

Natura 2000-gebieden

Sinds 1 oktober 2005 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Sinds 2017 is dat de Wet natuurbescherming. 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 dier- en plantensoorten 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.

2.4.3 Gemeentelijk landschapsbeleid

Landschapsontwikkelingsplan Zwolle

Het landschapsontwikkelingsplan 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.

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 21e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand). In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterbeheer 21e eeuw

Waterbeheer 21e eeuw (WB21) anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

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

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

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden. De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is. Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat onder meer in plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie in het kort

Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle.

Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.7 Milieubeleid

Geluid

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

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

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid dan kan na een eenvoudige administratieve toets de hogere waarde worden vastgesteld. Is de geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid, maar onder het wettelijke maximum dan is een meer diepgaande beoordeling noodzakelijk. Bij de beoordeling komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, aangepaste indeling van de woning (hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe gevel), een balkon of tuin aan de geluidsluwe zijde van de woning, indien het balkon aan de voorzijde is gesitueerd wordt gekeken naar mogelijkheden om deze afsluitbaar te maken, waardoor akoestische compensatie wordt verkregen.

Het bestemmingsplan Buitengebied, Herfter Esweg 1 behoort tot het gebiedstype 'Gemengd landelijk gebied'.

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarde dan geldt dus een eenvoudige administratieve toets, wat wil zeggen dat hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld indien aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

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

Hogere grenswaarden worden slechts dan vastgesteld indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting op de gevel van de betrokken woningen of andere

geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

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

Gebiedstype	Ambitieniveau	Voorkeurs-grenswaarde Wet geluidhinder	Grenswaarde	maximale ontheffingswaarde Wet geluidhinder
Gemengd landelijk	43 dB	48 dB	58 dB	63 dB

Tabel gebiedstype. Bron; gebiedsgericht milieubeleid 2007.

Luchtkwaliteit

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

Daartoe zijn de volgende doelen geformuleerd:

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

Externe veiligheid

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

Dit betekent dat:

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

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van ene mogelijke toename van het groepsrisico.

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

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

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Gemengd landelijk' en ligt buiten het gebiedstype stroomzone.

Voor het gebiedstype 'Gemengd landelijk' geldt dat de risicoruimte in het algemeen groot is vanwege de

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

Duurzaamheid en energie

De gemeente Zwolle werkt hard aan het actualiseren van haar beleid oh het terrein van duurzaamheid, door o.a. in te gaan op klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

Voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen.

Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.

Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient.

Benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

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

Bodembeleid

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering.

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

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

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

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

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

Ondergrond

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

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

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

Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

De huidige bestaande woning is gebouwd in 1976 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de huidige woning onlogisch gelegen aan de rand van een ruim perceel. (zie onderstaande afbeelding.)



Figuur 4: Situatieschets huidige situatie

Het overgrote deel van het perceel zit aan de noordzijde van de woning. Vanuit de woonkamer bestaat er dus geen zicht op het grootste deel van het perceel. Ook bestaat er nauwelijks ruimte om een terras aan te leggen. De erfgrenzen zijn hierin beperkend.

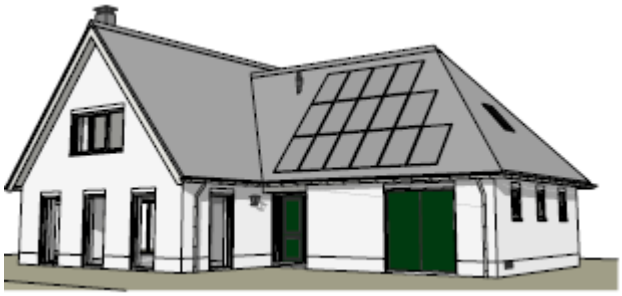
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De initiatiefnemers (erfgenamen van de oude eigenaar) willen de bestaande woning slopen en iets verder op het perceel een nieuwe woning laten bouwen.

Door de woning circa 23 meter naar achteren te verplaatsen ontstaat er vanuit de woonkamer gezien een veel groter overzicht van het perceel.

Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het verplaatsen van de woning. Er is thans sprake van verstrooide bebouwing (niet strak in de rooilijn) en de woning ligt al wat achteraf. De effecten van verplaatsing op het straat- en bebouwingsbeeld zijn niet negatief. De effecten op de omgeving zijn eerder positief ten opzichte van de huidige situatie doordat er meer zicht/privacy is voor de omgeving en de woonkwaliteit van de woning zelf verbetert door grotere afstand tot het spoor Zwolle-Dalfsen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de aanbouw als bijbehorend bouwwerk is aangemerkt, zodat dat inhoud van de woning past binnen de gemeentelijke beleidskaders.Stedenbouwkundig is het geen bezwaar dat deze aanbouw iets hoger is dan 6 meter, doordat de aanbouw enkele meters terug ligt ten opzichte van de voorgevel en de kap afloopt richting kavelgrens. Hierdoor oogt de aanbouw ondergeschikt aan de hoofdmassa (hoofdgebouw) .



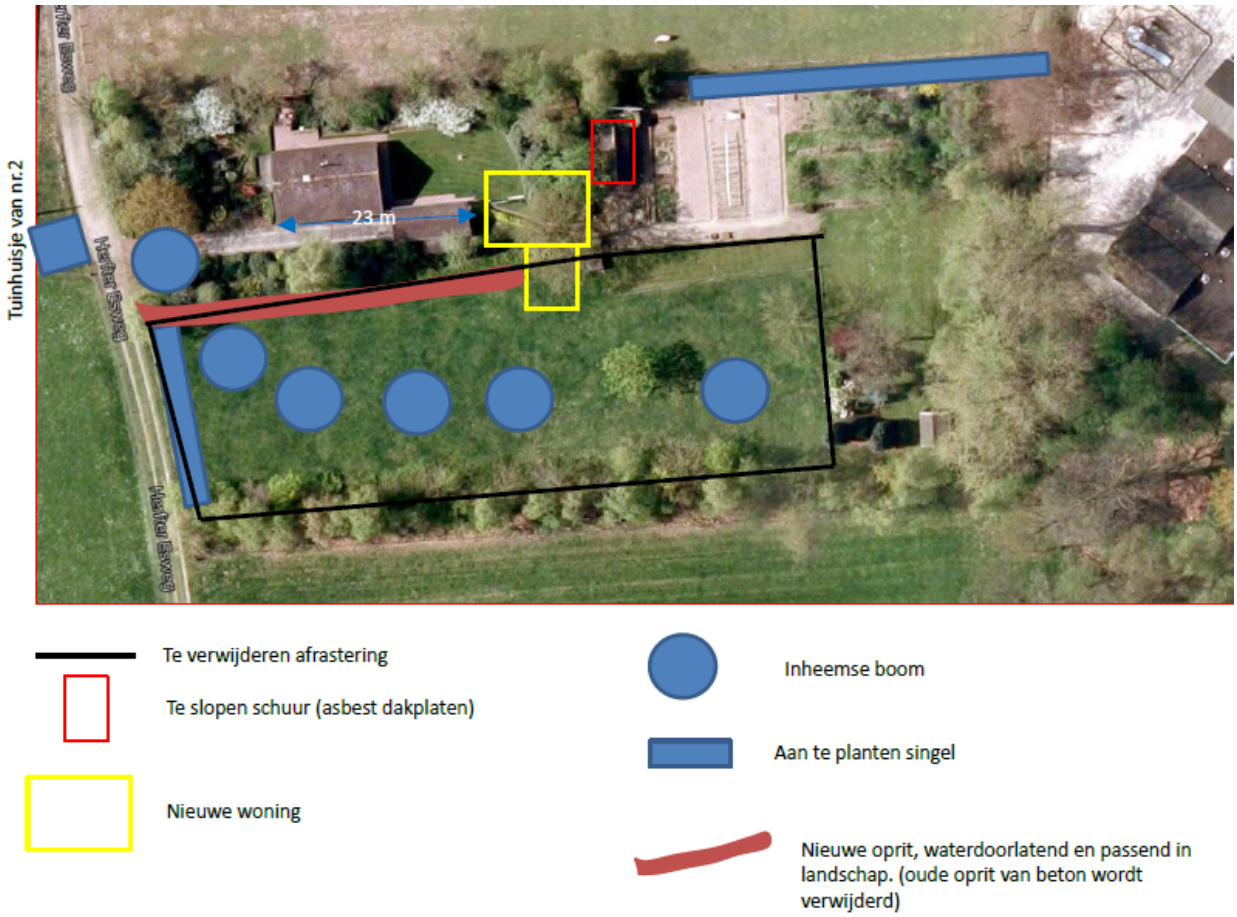
Figuur 5: 3D impressie nieuw te bouwen woning met aanbouw



Figuur 6: situatieschets oude en nieuw te bouwen woning

Nieuwe situatie gebouwen en erfinrichting:

- op de plaats van de nieuwe woning wordt een bestaande schuur met asbest golfplaten verwijderd;
- de bestaande garage met asbest dakbeschot wordt gesloopt;
- de betonnen oprit wordt verwijderd, hiervoor in de plaats komt een beter ingepaste (waterdoorlatende) oprit terug;
- afrasteringen worden van het terrein gehaald;
- aan de westkant wordt een boomsingel geplant (nu open);
- op de plaats van de te slopen woning ontstaat een betonnen bak. Een deel hiervan wordt ingericht als vijver. Niet voor vissen, maar voor planten, kikkers en amfibieën en drinkplek voor vogels;
- er wordt een plek gereserveerd voor een steenuilenkast.



Figuur 7: luchtfoto nieuwe situatie met voorgestelde erfinrichting

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%.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De locatie Herfter Esweg 1 maakt onderdeel uit van de Herfter Es. Het gaat om een 90% archeologisch waardevol gebied. Onder dergelijke escomplexen liggen veelal archeologische vindplaatsen die door de dikte van het esdek vaak goed bewaard zijn gebleven, vandaar ook de hoge waardering van 90%. Indien er meer dan 100 m2 en 0.5 meter diep wordt ontgraven is er archeologisch onderzoek nodig. In dit geval zal het moeten gaan om een Inventariserend veldonderzoek met proefsleuven (IVO-P). Dit betreft het veldwerk inclusief de verplichte basisrapportage.

3.3 Groen en 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, mozaïekachtige 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:

- Dichte/besloten karakter van de ruggen handhaven en versterken
- Ontwerprelaties(zichtlijnen) leggen met meer open lager gelegen weteringenlandschap waar deze ruggen in liggen.
- 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 verbindingszone 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 woning uit 1976 van ruim 400 m3, en in het bouwen van een woning van maximaal 600 m3 verder naar achteren op het langgerekte perceel. Verder wordende volgende zaken gerealiseerd:

- Op de plaats van de nieuwe woning staat nu een schuur met asbest golfplaten. Deze schuur wordt verwijderd.
- Garage met asbest dakbeschot wordt verwijderd.
- Op de plaats van de gesloopte woning ontstaat een betonnen bak. Een deel hiervan wordt ingevuld als vijver voor planten, kikkers en amfibieën en drinkplek voor vogels.
- De betonnen oprit wordt verwijderd en er komt een beter ingepaste (waterdoorlatende) oprit voor terug.
- Terrein wordt ingevuld met inheemse bomen en planten horend bij het Overijsels landschap.
- Beplanting wordt zodanig gekozen dat er een terrein ontstaat dat aantrekkelijk is voor zangvogels.
- Aan de westkant wordt een boomsingel geplant (nu open).
- Alle afrasteringen worden van het terrein gehaald.
- Er wordt plek gereserveerd voor een steenuilenkast .

Conclusie

Door het reduceren van de hoeveelheid ontsierende bebouwing en verharding, door de oriëntatie van de nieuwe bebouwing, en door het aanbrengen van erfbeplanting in de vorm van onder meer boomsingels met inheemse bomen en struiken, en door het kiezen voor streekeigen beplanting en biodiversiteit is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk landschapsbeleid, zoals geformuleerd in het LOP.

3.4 Natuur

3.4.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Natuurbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 1,5 kilometer van het Natuurnetwerk Nederland. Het betreft de uiterwaarden van de Vecht. De wezenlijke kenmerken of waarden van dat gebied worden daarmee niet aangetast.

Natura 2000-gebieden

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 1,5 kilometer. Daarmee zijn er geen gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en op de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Het rapport “Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming Herfter Esweg 1, Zwolle” (Bureau Biota rapportage 2017-014, van 17 juli 2017), is als bijlage 1 achter deze toelichting bijgevoegd (Bijlage 1 Quickscan Wet

***De conclusies van het rapport luiden**:*

Geen beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde natuurwaarden aangetroffen waar de voorgenomen ingreep negatieve effecten op zal hebben. Niet op de korte termijn, maar ook niet op de lange termijn.

Geen potenties voor beschermde soorten

Op het terrein zijn ook geen potenties aanwezig voor beschermde soorten welke niet tijdens de twee veldbezoeken zijn aangetroffen.

Geen nadelige effecten op instandhouding beschermde soorten

Er zal als gevolg van de voorgenomen ingreep naar verwachting dus geen schade optreden aan de gunstige staat van instandhouding van soorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig mits aanbevelingen worden opgevolgd.

Op basis van de quickscan valt dus te concluderen dat er met de voorgenomen ingreep geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden. Hiervoor is het wel zaak zich te houden aan de aanbevelingen vernoemd in hoofdstuk 9 (mede in het kader van de zorgplicht, zie ook Bijlage 1). Voor de voorgenomen ingreep is dan geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

De in hoofdstuk 9 van het rapport aangegeven richtlijnen om geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig te hebben en te voldoen aan de wettelijke zorgplicht, luiden als volgt:

- Zorg dat dieren die op het terrein voorkomen (denk aan kleine grondgebonden zoogdieren) een vrije vluchtweg hebben tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Zorg dat deze dieren nergens klem komen te zitten. Zo voldoet u aan de zorgplicht;
- Door uw werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee) uit te voeren wordt het verontrusten van (nieuwe) broedgevallen voorkomen.
- Wanneer bomen of struiken op het terrein verwijderd gaan worden dient dit te gebeuren buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee). De rododendrons langs de oprijlaan zijn potentieel broedgebied voor vogels zoals merels en roodborsten. Het advies luidt hier:

  - blijven de struiken behouden? > niets aan de hand.

  - gaan de struiken weg? > rooi deze op korte termijn, zodat er in het nieuwe voorjaar geen sprake kan zijn van broedgevallen (we weten nu immers dat er gaan nesten aanwezig zijn). Rooi deze bovendien bij voorkeur vóór oktober, om te vermijden dat egels die mogelijk onder de rododendrons in winterslaap gaan worden verstoord.
- In principe lijkt het woonhuis nagenoeg ongeschikt voor steenmarters, maar doordat we de woning niet hebben kunnen betreden kunnen we dit niet 100% uitsluiten. Het is dus zaak om voor de sloop van dit pand een ter zake kundige uit te laten sluiten dat er in het woonhuis een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het kader van de Wet natuurbescherming is nader onderzoek, of het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk, omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de in hoofdstuk 9 van de Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming Herfter Esweg 1, Zwolle, en in paragraaf 3.4.1.1 van de deze toelichting herhaalde richtlijnen.

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.

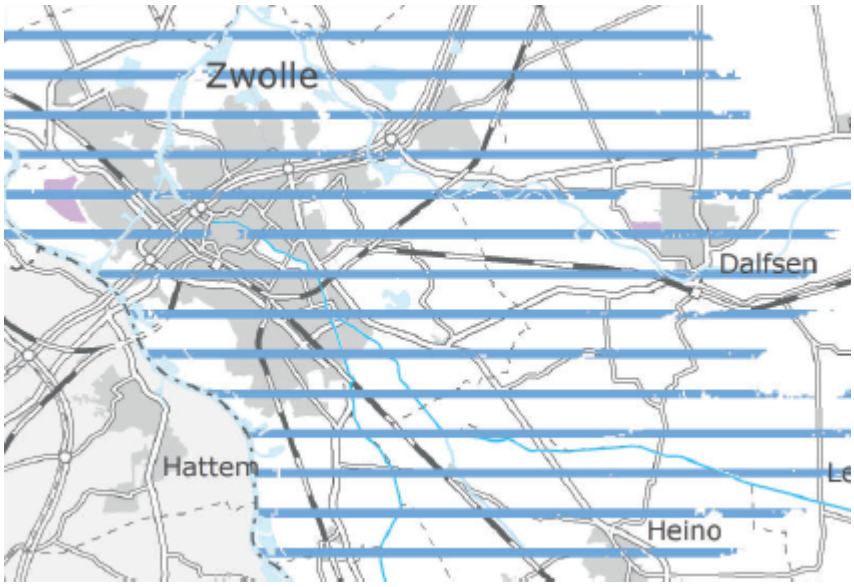
3.5.2 Wateroverlast

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 overstromingsrisicoparagraaf moet wordt 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.

Het perceel Herfter Esweg 1 bevindt zich in het oostelijk buitengebied van Zwolle. Hieruit blijkt dat het plangebied zich bevindt in overstroombaar gebied. Zie afbeelding hieronder (uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel)



Figuur 8: uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel

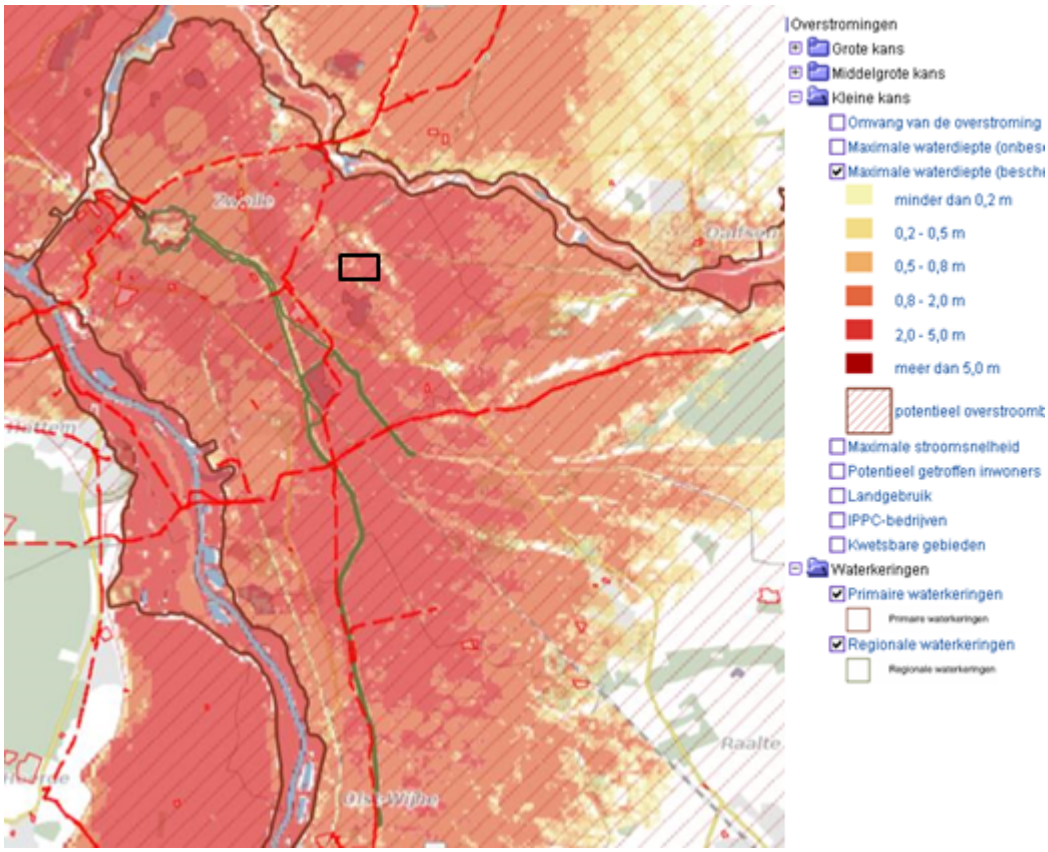
3.5.4 Risico-inventarisatie

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.



Figuur 9: Overstromingenkaart bron Provincie Overijssel

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

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

3.5.6 Riolering

Het perceel Herfter Esweg 1 is aangesloten op de riolering.

3.6 Wonen

3.6.1 Huidige situatie

In het plangebied is momenteel een woning met schuur aanwezig. De huidige woning is gebouwd in 1976.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Men is voornemens de bestaande opstallen op het terrein te gaan slopen en het terrein bouwrijp te maken ten behoeve van nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen op deze locatie blijft onveranderd en beperkt tot maximaal 1.

3.7 Milieu

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

3.7.1 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.

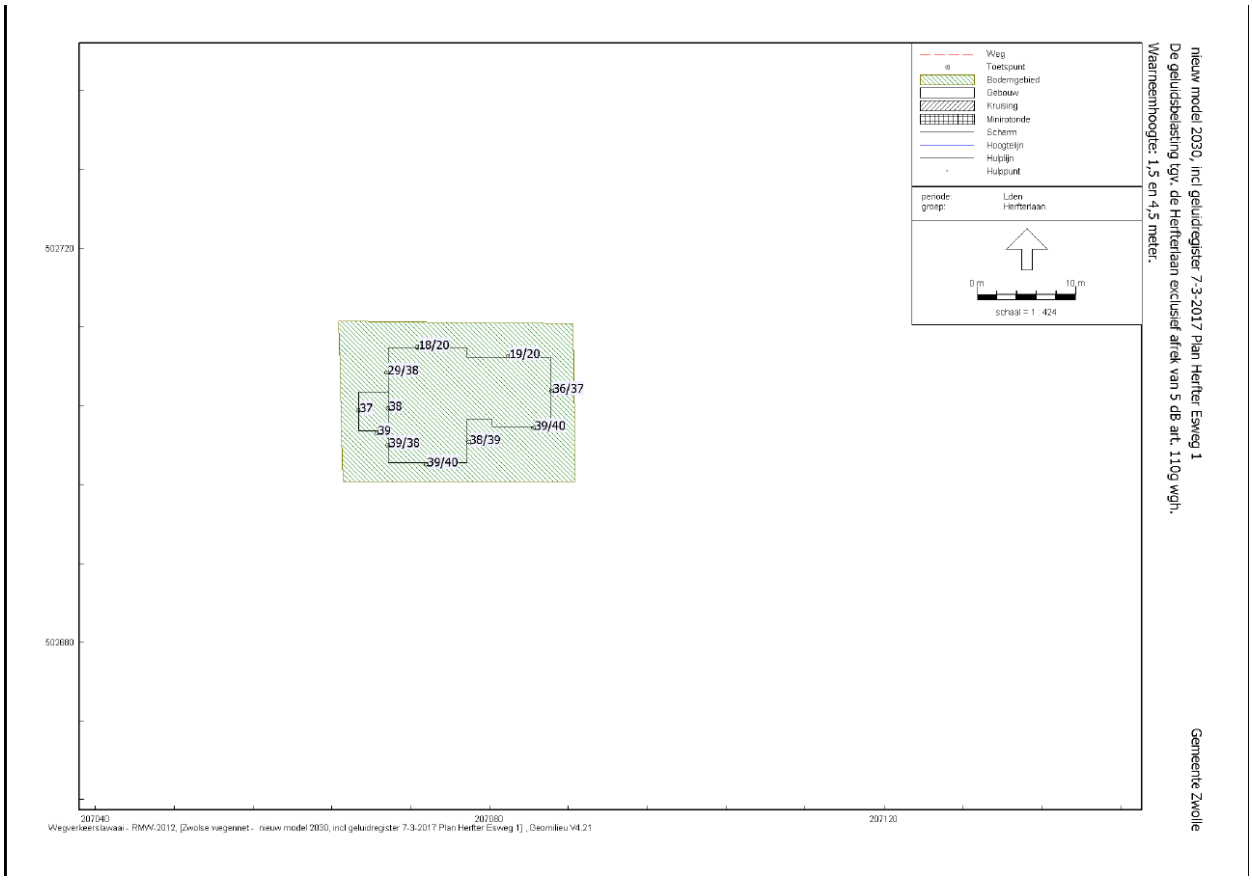
3.7.2 Geluid

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.

Wegverkeerslawaai

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. Al gaat het in dit plan om vervangende nieuwbouw, toch is er onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de beoogde nieuwe woonlocatie.

Alleen de Herfterlaan is relevant om te onderzoeken. De geluidsbelasting is vanwege deze weg bedraagt maximaal 40 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 10: Wegverkeerslawaai, geluidsbelasting t.g.v. Herfterlaan.

Conclusie

Wegverkeer vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling, een hogere grenswaarde procedure is niet nodig.

Spoorweglawaai

Het plangebied is gelegen binnen een geluidzone van twee spoorwegen. Onderzoek naar de invloed van beide spoorwegen op de nieuwe locatie voor de woning geeft aan dat de geluidbelasting van alle spoorwegen maximaal 50 dB is. Deze belasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 11: geluidbelasting t.g.v. spoor

Conclusie

Spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de nieuwe locatie voor de woning. Een hogere grenswaarde procedure is niet nodig.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen (geluid) zone van industrieterreinen (Wet geluidhinder) aanwezig.

3.7.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

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 buitengebied.

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 nieuw te bouwen vervangende woning aan de Herfter Esweg 1 is een onderwijsvestiging en tevens het hoofdkantoor van de Ambelt gevestigd. Vanuit verschillende lesgebouwen verspreid over het terrein wordt les gegeven aan leerlingen voor speciaal onderwijs als voortgezet speciaal onderwijs. Hiermee is het een milieucategorie 2 bedrijf (met een standaard bedrijfsindicatie van 852/8531). Hiervoor zijn per milieuaspect in de tabel de richtafstanden voor het omgevingstype rustig buitengebied weergegeven.

SBI	omschrijving	omgeving	geur	stof	geluid	Gevaar	categorie
852/ 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	Rustig buitengebied	0	0	30	0	2

De beoogde locatie voor de nieuwe woning ligt op ongeveer 50 meter van de kavelgrens van de Ambelt.

Binnen deze contouren (de richtafstand geluid is met 30 meter de grootste) komen geen te beschermen objecten zoals woningen voor. De locatie van de woning vormt geen beperking voor het scholencomplex.

3.7.4 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 bestaande woning gesloopt en binnen de perceelgrenzen

vervangen voor nieuwbouw. Per saldo levert dit geen verandering op met het oog op de aanwezige luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de invloed van het plan op de luchtkwaliteit is om deze reden niet noodzakelijk.

3.7.5 Geurhinder

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 het plangebied ten opzichte omliggende veehouderij bedraagt meer dan 500 meter. De nieuwbouw locatie voor de woning na sloop van het bestaande pand, geeft geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen met betrekking tot de geurhinder.

3.7.6 Bodemkwaliteit

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. In het gemeentelijke archief zijn voor deze locatie geen onderzoeksrapporten voorhanden. De locatie betreft een weiland waarop voor zover de gemeente bekend, geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden evenals zijn er geen verontreinigingsgevallen op of aangrenzend aan het perceel bij de gemeente bekend. 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.

3.7.7 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.

3.7.8 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.

3.7.9 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herfter Esweg 1' zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

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

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

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Bestemmingsregels

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

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

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).

4. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder

omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

5. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

7. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

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.

Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

Algemene afwijkingsregels

Algemene wijzigingsregels

Algemene procedureregels.

In de overige regels zijn regels met betrekking tot parkeren en laden en lossen opgenomen.

Overige regels

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

Overgangsrecht

Slotregel

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 - Natuur en landschap

Deze bestemming heeft betrekking op dat deel van de gronden behorende bij het perceel Herfter Esweg 1 die in agrarisch gebruik zijn. Vanwege de ligging op landschappelijk en natuurlijk waardevolle esgronden hebben deze gronden een AW-NL bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

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.

Uitgangspunten:

- Het toekomstige eengezinshuis is als zodanig bestemd.Wel is er een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de sloop van de oude woning.Tevens is er voorwaardelijke verplichting toegevoegd op grond waarvan het gebruik van de oude woning langer dan 6 maanden na de ingebruikname van de nieuwe woning als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Beide voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen ten einde te borgen dat de oude woning ook daadwerkelijk wordt gesloopt, ter voorkoming dat deze oude woning onder het overgangsrecht komt te vallen.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Omdat in dit plan de hoogte van de aanbouw 1,5 meter hoger is dan de standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken in de Zwolse bestemmingsplannen - de toegestane bouwhoogte van de zijbeuk is 7,5 meter, is in de bouwregels opgenomen dat in afwijking van deze standaardregeling de maatvoering geldt die op de verbeelding is aangegeven binnen het eveneens op de verbeelding begrensde maatvoeringsvlak waarbinnen de aanbouw mag worden gerealiseerd. Overigens is het stedenbouwkundig geen bezwaar dat de zijbeuk iets hoger is dan de standaard 6 meter. Dit doordat de aanbouw enkele meters terug ligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw en doordat de kap afloopt richting kavelgrens, waardoor de zijbeuk voldoende ondergeschikt is aan het volume van het hoofdgebouw.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin, waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

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

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

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

Overige bouwwerken:

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

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 omgevingsgunningenstelsel 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 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen Tuinen Wonenonder in deze regel omschreven

voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen en erven worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, en erven worden aangegeven.

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

Artikel 12 Overige regels

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

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

4.6 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg met de gemeente Zwolle en de initiatiefnemer gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt er een anterieure overeenkomst gesloten om de bestaande woning en bijgebouwen slopen en de nieuwbouw van woning en bijgebouw te realiseren op het perceel Herfter Esweg 1.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten inspraak

De initiatiefnemer heeft het bouwplan in december 2016 besproken met de 3 naaste buren van de percelen Herfterlaan 35 en 51 en Herfter Esweg 2. Geen van hen had bezwaar tegen deze plannen. Van de regiodirecteur van de Ambelt is een positieve reactie per email ontvangen.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 19 oktober 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Herfter Esweg 1 in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar vooroverleginstanties verzonden met het verzoek om uiterlijk 9 november 2017 schriftelijk te reageren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende 3 instanties:

1. Provincie Overijssel;

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;

3. Veiligheidsregio IJsselland;

Alleen het waterschap heeft gereageerd. De opmerkingen zijn gemaakt:

a. Er is voor dit plan geen Digitale Watertoets is uitgevoerd;
b. Graag ook aandacht voor het bergen en infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

Reactie gemeente:

Ad a

Er is alsnog een digitale watertoets uitgevoerd.

Ad b.

Aan dit aspect wordt aandacht besteed bij de vergunningsaanvraag.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Quickscan Wet natuurbescherming

Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming

Herfter Esweg 1, Zwolle



Bureau Biota rapportage 2017-014

G. Milder-Mulderij
E.J. Ruiter

Bureau Biota
Ericaweg 9-116
8072 PV Nunspeet

www.bureaubiota.com
info@bureaubiota.com

Projectgegevens

Opdrachtgever:	Gemeente Zwolle M. Kaales Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Projectomschrijving:	Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming Herfter Esweg 1, Zwolle
Aannemer:	Bureau Biota Ericaweg 9-116 8072 PV Nunspeet
KvK nummer:	59869984
BTW nummer:	NL853674942B01
Contactpersoon:	Dr. Ir. G. Milder-Mulderij 06 24 62 03 14
Datum:	17 juli 2017
Akkoord:	Ing. C.J.E. Brochard (mede-oprichter)



Projectnummer:	2017-050
Rapportnummer:	2017-014

Samenvatting

Aanleiding

Op aanvraag van de heer M. Kaales van gemeente Zwolle doen we bij deze verslag van een quickscan/natuurtoets ter hoogte van de Herfter Esweg 1 te Zwolle. Men is voornemens de opstallen op het terrein te gaan slopen en het terrein bouwrijp te maken ten behoeve van nieuwbouw van een woning.

Om goed in beeld te krijgen welke beschermde soorten gebruik maken van dit terrein en of er eventueel negatieve effecten van de bovengenoemde plannen op beschermde natuurwaarden te verwachten zijn, heeft de heer Kaales, in dienst als stadsecoloog, Bureau Biota verzocht het terrein te onderzoeken op potenties voor beschermde soorten. Deze rapportage doet hier verslag van.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de potenties van het terrein voor soorten die beschermd worden onder de Wet natuurbescherming. Het onderzoek brengt in beeld:

- of beschermde soorten aanwezig zijn op of om het onderzoeksterrein;
- of er potenties zijn voor Wnb-beschermde soorten die tijdens het veldbezoek niet aangetroffen zijn;
- of met de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen uit de bovengenoemde wet worden overtreden (soorten- en gebiedsbescherming);
- of er mogelijkheden zijn om eventuele overtredingen te vermijden;
- en hoe te handelen om te voldoen aan de zorgplicht.

Conclusie en aanbevelingen

Op of om het onderzoeksterrein zijn geen beschermde soorten waargenomen waarop de voorgenomen ingreep naar verwachting negatieve effecten zal hebben.

Op basis van de quickscan valt daarom te concluderen dat er met de voorgenomen ingreep geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden, mits men zich houdt aan de hieronder genoemde aanbevelingen:

- Zorg dat dieren op het terrein voorkomen een vrije vluchtweg hebben tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Zorg dat deze dieren nergens klem komen te zitten;
- Werk zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee);
- Als de rododendrons langs de oprijlaan verwijderd worden, dient dit ook te gebeuren buiten het broedseizoen. Rooi deze dan het liefst op korte termijn (vóór oktober), zodat er in het nieuwe voorjaar geen sprake kan zijn van broedgevallen en er dit najaar geen egels onder de struiken in winterslaap gaan.
- In principe lijkt het woonhuis nagenoeg ongeschikt voor steenmarters, maar doordat de woning niet van binnen kon worden geïnspecteerd kunnen we dit niet 100% uitsluiten. Het is dus zaak om voor de sloop van dit pand een ter zake kundige uit te laten sluiten dat er in het woonhuis een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
2 Doel van het onderzoek 1
3 Omschrijving onderzoeksterrein en voorgenomen activiteiten 1
4 Wettelijk kader (beknopt) 3
5 Werkwijze 4
6 Bevindingen 4
6.1 Evaluatie reeds beschikbare verspreidingsgegevens 4
6.2 Algemene indruk tijdens veldonderzoek 5
6.3 Aangetroffen soorten 6
6.4 Potenties voor niet aangetroffen beschermde soorten 6
6.5 Beschermde soorten nabij, maar plangebied niet geschikt 6
7 Te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep 10
7.1 Soortenbescherming 10
7.2 Gebiedsbescherming 10
8 Conclusie 10
9 Aanbevelingen 11
10 Tips voor natuur en milieu 12

Bijlage 1 Toelichting bepalingen Wet natuurbescherming 13
Bijlage 2 Data NDFF afgelopen 5 jaar, tot 25 km rond het plangebied 16

1 Inleiding

Op aanvraag van de heer M. Kaales van gemeente Zwolle doen we bij deze verslag van een quickscan/natuurtoets ter hoogte van de Herfter Esweg 1 te Zwolle. Men is voornemens de opstallen op het terrein te gaan slopen en het terrein bouwrijp te maken ten behoeve van nieuwbouw van een woning.

Van de voorgenomen activiteiten op dit terrein kunnen soorten beschermd onder de Wet natuurbescherming hinder hebben en dat is niet wenselijk.

Om goed in beeld te krijgen welke beschermde soorten gebruik maken van dit terrein en of er eventueel negatieve effecten van de bovengenoemde plannen op deze beschermde soorten te verwachten zijn, heeft de heer Kaales, in dienst als stadsecoloog, Bureau Biota verzocht het terrein te onderzoeken op potenties voor beschermde soorten. Deze rapportage doet hier verslag van.

2 Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de potenties van het terrein voor soorten die beschermd worden onder de Wet natuurbescherming (Wnb, zie Bijlage 1 voor details omtrent deze wet). Het onderzoek brengt in beeld:

- of beschermde soorten aanwezig zijn op of om het onderzoeksterrein;
- of er potenties zijn voor Wnb-beschermde soorten die tijdens het veldbezoek niet aangetroffen zijn;
- of met de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen uit de bovengenoemde wet worden overtreden (soorten- en gebiedsbescherming);
- of er mogelijkheden zijn om eventuele overtredingen te vermijden;
- en hoe te handelen om te voldoen aan de zorgplicht.

3 Omschrijving onderzoeksterrein en voorgenomen activiteiten

Het te onderzoeken plangebied ligt in het landelijk gebied van Herfte (Figuur 1) een buurtschap in het zuidoosten van Zwolle. Samen met het buurtschap Wijthmen en Bedrijventerrein Marslanden-Zuid vormt Herfte de wijk Marsweteringlanden.

Het te onderzoeken plangebied bestaat uit een perceel van ruim 1.500 m^2 met een woonhuis en een schuur omringd door een tuin. Men is voornemens de op het terrein aanwezige opstallen te slopen en elders op het terrein een nieuwe woning te plaatsen. In Figuur 2 zijn de contouren van het plangebied aangegeven, alsmede de plannen voor een nieuw te bouwen woning.



Figuur 1 Ligging van het plangebied aan de Herfter Esweg 1 te Zwolle.



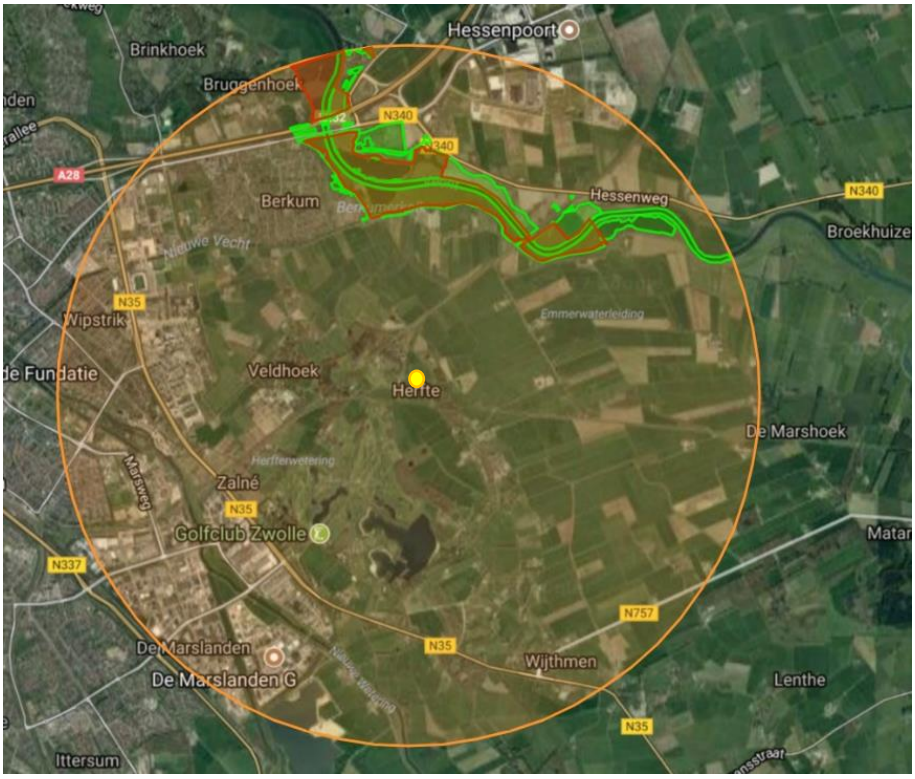
Figuur 2 Contouren van het plangebied aan de Herfter Esweg 1 te Zwolle. Bron: Gemeente Zwolle.

4 Wettelijk kader (beknopt)

De Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Boswet. Dit betekent dat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming nu in de Wet natuurbescherming geregeld is (zie ook Bijlage 1). Gebiedsbescherming werd voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet en soortenbescherming in de Flora- en faunawet.

Bij plannen zoals de activiteiten op het terrein aan de Herfter Esweg te Zwolle ('ruimtelijke plannen') dient na te worden gegaan of er negatieve effecten kunnen ontstaan op beschermde soorten en beschermde natuurgebieden in de nabijheid van het plangebied.

Via de website van het Ministerie van Economische Zaken[1] is te verifiëren of een plangebied in de buurt van een beschermd natuurgebied ligt. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het gebied *Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht* (Gebiedsnummer 36). Het plangebied ligt op een afstand van ruim 1,5 kilometer van het meest nabije deel van bovengenoemd Natura2000-gebied. Ook het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op en afstand van ruim 1,5 kilometer van het plangebied.



Figuur 3 Ligging van het plangebied (gele stip) ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied *Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht* (juli 2017, rood omlijnd) en het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS, groen omlijnd). Bron: Ministerie van Economische Zaken.

[1] https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx

5 Werkwijze

Voorafgaand aan het veldonderzoek is een inventarisatie van beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde soorten in de nabijheid van het plangebied uitgevoerd. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van data uit de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna). Deze data zijn opgevraagd via de Quickscanhulp[2].

Op 10 en 14 juli 2017 is Evert Ruiter ingezet voor een veldonderzoek. Het eerste veldbezoek duurde van 20:00 tot 22:00 uur, het tweede van 20:30 tot 21:30 uur.

10 juli 2017

Tijdens het bezoek op 10 juli was het 100% bewolkt en aanvankelijk droog, maar later begon het licht te regenen. Het was verder windstil bij een luchttemperatuur van 20 graden Celsius. Ten tijde van dit bezoek was het woonhuis op het terrein niet van binnen te bezichtigen en verminderde de lichte regen de kansen op het waarnemen van vleermuizen. Daarom is besloten een tweede veldbezoek af te leggen, waarvoor buren een sleutel van het woonhuis beschikbaar zouden stellen (eigenaar woont in het westen van Nederland en was ten tijde van de uitvoering van de veldbezoeken onbereikbaar door vakantie).

14 juli 2017

Tijdens het tweede veldbezoek op 14 juli was het 80% bewolkt en droog. Het was verder bijna windstil (1-2 Bft) bij een luchttemperatuur van 18 graden Celsius. Helaas is er uiteindelijk alsnog geen sleutel van het woonhuis beschikbaar gesteld door de buren, waardoor het woonhuis niet van binnen kon worden geïnspecteerd.

Het onderzoeksterrein is bij daglicht geïnspecteerd op potenties voor soorten beschermd onder de Wet natuurbescherming. De aandacht is vooral uitgegaan naar soorten die gebruik kunnen maken van de opstallen, want de tuin rondom de opstallen is matig geschikt voor gebruik door beschermde soorten (grasveld, moestuin, buxus siertuin en enkele rododendrons).

Aansluitend aan de bezoeken bij daglicht is het onderzoek voortgezet in de schemer. Dit om ook de aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken.

6 Bevindingen

6.1 Evaluatie reeds beschikbare verspreidingsgegevens

Om een beeld te vormen van de verspreiding van beschermde soorten in de nabijheid van het plangebied zijn gegevens opgevraagd bij de Nationale Databank Flora en Fauna (Quickscanhulp, zie Hoofdstuk 5). De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 2. Ook is er contact geweest met de Stichting Avifauna Zwolle. Voorzitter van deze Stichting, Jan van Dijk, gaf te kennen dat er ten oosten van de Herfter Esweg 1 een havik (*Accipiter gentilis*) broedt (pers. med. 14 juli 2017). Daarnaast is de verspreiding van zoogdieren in de regio rond het plangebied ook nog gecontroleerd aan de hand van Douma *et al.* 2011[3].

[2] http://www.quickscanhulp.nl/

[3] Douma M, Zoon CPM & Bode AD, 2011. De zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970 t/m 2010. Uitgeverij Profiel, Bedum.

6.2 Algemene indruk tijdens veldonderzoek

Het terrein aan de Herfter Esweg 1 te Zwolle kan worden gekarakteriseerd als een terrein met een landelijk gelegen woonhuis met één verdieping en een garage (Figuur 4). Het gebouw stamt vermoedelijk uit de jaren ’70 en heeft spouwmuren en een zwart pannendak. Het dakbeschot is opgetrokken uit hout. Aan de achterzijde van de nok zijn wat krijtstrepen zichtbaar (vogelpoep) wat mogelijk duidt op overnachtende vogels. Langs de oprijlaan staan enkele rododendrons en in de achtertuin bevindt zich een moestuin met een klein schuurtje en een oud kippenhok (Figuur 5). Aan de achterzijde van de woning bevindt zich ook een weide met enkele schapen (Figuur 5).



Figuur 4 Voorbeelden van de situatie op het onderzoeksterrein ten tijde van de veldbezoeken op 10 en 14 juni 2017. De woning staat in een lommerrijke omgeving, een eindje van de weg af. In de voortuin staat vooral buxus en achter de woning staat een garage.



Figuur 5 Voorbeelden van de situatie op het onderzoeksterrein ten tijde van de veldbezoeken op 10 en 14 juni 2017. Linksboven: rododendrons langs de oprijlaan. Rechtsboven: schuurtje naast moestuin. Links onder: oude kippenren. Rechtsonder: weide met enkele schapen.

6.3 Aangetroffen soorten

Onder het dakbeschot van het woonhuis werd op één plek een nest van vermoedelijk een roodborst (*Erithacus rubecula*) aangetroffen (Figuur 6). Ter hoogte van het dakbeschot langs de garage (Figuur 6) troffen we twee nesten aan van een winterkoning (*Troglodytes troglodytes*). Aan de nok van het woonhuis (achterzijde) waren enkele krijtstrepen zichtbaar. Dit duidt om overnachtende vogels, maar daar zijn verder geen nesten aangetroffen.



Figuur 6 Indicaties van nesten op het terrein aan de HerfterEsweg 1 te Zwolle. Links: nest van vermoedelijk een roodborst bij het woonhuis. Rechts: nest van winterkoning vertopt achter de dakrand van de garage.

6.4 Potenties voor niet aangetroffen beschermde soorten

Op basis van een gesprek met een van de buurtbewoners kan worden geconcludeerd dat er in de buurt van het plangebied ook eekhoorns voorkomen, getuige een foto van de desbetreffende buurman.

In de rododendrons (*Rhododendron* sp.) langs de oprijlaan zijn geen nesten aangetroffen, maar in theorie zouden vogels zoals merels (*Turdus merula*) of roodborsten (*Erithacus rubecula*) hier hun nest in kunnen bouwen.

6.5 Beschermde soorten nabij, maar plangebied niet geschikt

In Bijlage 2 vindt u een overzicht van alle beschermde soorten die volgens de Nationale Database Flora en Fauna in een staal van 25 kilometer rondom het plangebied zijn waargenomen. Tabel 1 en Tabel 2 presenteren alleen de data van respectievelijk de waargenomen beschermde soorten in een straal van 1 en 5 kilometer rondom het plangebied.

Tabel 1 Overzicht van alle beschermde soorten waargenomen in een straal van maximaal 1 kilometer rondom het plangebied aan de Herfer Esweg 1 te Zwolle, in de afgelopen vijf jaren. Zie Bijlage 1 voor een toelichting op de beschermingsstatus. Bron: Nationale Databank Flora en Fauna.

Soort	Soortgroep	Beschermingsstatus	Afstand
Bastaardkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bruine kikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone pad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Sleedoornpage	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ringslang	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Grote modderkruiper	Vissen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Boommarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bunzing	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Das	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Dwergmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hermelijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Huisspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rosse woelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Steenmarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Veldmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vos	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Wezel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Poelkikker	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Noordse winterjuffer	Insecten - Libellen	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Otter	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Watervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote gele kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Steenuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Zwarte wouw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

Tabel 2 Overzicht van alle beschermde soorten waargenomen in een straal van maximaal 5 kilometer rondom het plangebied aan de Herfer Esweg 1 te Zwolle, in de afgelopen vijf jaren. Zie Bijlage 1 voor een toelichting op de beschermingsstatus. Bron: Nationale Databank Flora en Fauna.

Soort	Soortgroep	Beschermingsstatus	Afstand
Meerkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Grote weerschijnvlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekrombout	Insecten - Libellen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Gevlekte glanslibel	Insecten - Libellen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Blaasvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kwabaal	Vissen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kamsalamander	Amfibieën	wnb-hrl	1 - 5 km
Knoflookpad	Amfibieën	wnb-hrl	1 - 5 km
Gestreepte waterroofkever	Insecten - Kevers	wnb-hrl	1 - 5 km
Gevlekte witsnuitlibel	Insecten - Libellen	wnb-hrl	1 - 5 km
Rivierrombout	Insecten - Libellen	wnb-hrl	1 - 5 km
Houting	Vissen	wnb-hrl	1 - 5 km
Bever	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km

Vogels

Voor soorten als huismus (*Passer domesticus*) of spreeuw (*Sturnus vulgaris*) zou het onderzoeksterrein in theorie geschikt kunnen zijn, maar onderzoek heeft uitgewezen dat er geen enkel nest van deze soorten is aangetroffen. Deze vogels zijn tijdens het veldonderzoek ook niet in de omgeving rondom het plangebied waargenomen. Voor soorten als gierzwaluw (*Apus apus*) of de in Tabel 1 genoemde uilen, aangetroffen in een staal van maximaal 1 kilometer rondom het onderzoeksterrein, biedt het terrein geen potenties.

Zoogdieren

Ook van zoogdieren zoals de das (*Meles meles*), marterachtigen (Mustelidae, steenmarter, boommarter) of de vos (*Vulpes vulpes*) zijn in het plangebied geen sporen aangetroffen. Deze soorten zijn wel bekend van nabijgelegen terreinen zoals landgoed De Helmhorst en het Erfgenamenbos (tussen Herfte en de Wijthmenerplas). Voor dassen en vossen biedt het plangebied sowieso niet of nauwelijks potenties.

Verder moet hier worden vermeld dat we het woonhuis niet van binnen hebben kunnen inspecteren op aanwezigheid van (sporen van) steenmarters (*Martes foina*). Gezien de hoedanigheid van dit woonhuis (één verdieping, redelijk onderhouden toestand en nauwelijks toegang voor een steenmarter) is de kans nihil dat er in deze woning een marter huist.

Van de kleine grondgebonden zoogdieren zoals diverse muizen is het plangebied matig geschikt. De kippenren is duidelijk niet meer in gebruik. Verder is het buitenterrein van dit plangebied niet uitgesproken rommelig. Als foerageergebied voor kleine zoogdieren zal het terrein dus nauwelijks een functie vervullen. Hooguit als schuilplaats.

Vleermuizen

Ook van de soortgroep vleermuizen zijn diverse soorten rondom dit plangebied waargenomen. In een straal van maximaal 1 kilometer zijn de afgelopen vijf jaren de volgende vleermuissoorten waargenomen:

- laatvlieger (*Eptesicus serotinus*);
- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*);
- meervleermuis (*Myotis dasycneme*);
- rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*);
- ruige dwergvleermuis (*Nyctalus noctula*);
- watervleermuis (*Myotis daubentonii*).

De laatste drie soorten zijn soorten die (ook) in bomen wonen. Voor deze drie soorten zijn op het onderzoeksterrein geen geschikt bomen aanwezig, dus deze soorten worden in die zin niet in het plangebied verwacht. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied is recent ook de tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*) waargenomen.

Voor gebouw-bewonende vleermuizen moeten een verblijfplaats geschikte invliegopeningen hebben en het pand moet beschikken over ruimtes die qua temperatuur redelijk stabiel zijn (niet te warm/koud). Een spouwmuur is een goed voorbeeld hiervan. Gezien de redelijk goed onderhouden toestand van de opstallen op het onderzochte terrein zijn er geen geschikte plekken waar vleermuizen de opstallen in kunnen kruipen. Er worden in het plangebied dus geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht.

Amfibieën, reptielen en vissen

Voor de in Tabel 1 en 2 genoemde amfibieën, reptielen en vissen vormt het onderzochte plangebied geen geschikt terrein door de afwezigheid van open water (een vijver of sloten).

Dagvlinders, libellen, kevers

Van de vernoemde soorten dagvlinders, libellen en kevers is er ook geen enkele die hier op het onderzoeksterrein zal worden verwacht. Dit omdat er geen geschikt foerageergebied (waardplanten voor dagvlinders) of geschikt nat biotoop (voor libellen en kevers) aanwezig is.

Flora

Van beschermde soorten vaatplanten of mossen zijn in het plangebied ook geen exemplaren waargenomen of te verwachten (dus ook niet de blaasvaren uit Tabel 2).

7 Te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep

7.1 Soortenbescherming

Met de sloop van de opstallen op dit terrein zullen geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Wanneer ook de struiken en bomen rondom het terrein zullen worden verwijderd, zouden in theorie nog vogelnesten of schuilplaatsen voor vogels verloren kunnen gaan. Wij hebben echter geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen tijdens de veldbezoeken.

Verder is er in de lommerrijke omgeving rondom het plangebied voldoende ruimte voor schuilplaatsen voor vogels beschikbaar, waardoor het verlies van de struiken in het plangebied geen wezenlijk effect zal hebben op de gunstige staat van instandhouding van de genoemde vogels.

Tijdens de sloop en bouw zal er tijdelijk ook sprake zijn van lokaal geluidsoverlast. Wanneer de aanwezige fauna een mogelijkheid geboden wordt te vluchten naar elders (zorgplicht, zie Bijlage 1), zijn er geen negatieve effecten op soorten te verwachten welke vallen onder een van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Ook de broedende havik waar in paragraaf 6.1 over werd gesproken bevindt zich op een dusdanige afstand van het plangebied dat er mag worden verwacht dat de voorgenomen ingreep geen negatieve gevolgen heeft voor deze vaste rust-/verblijfplaats (nesten van havik zijn jaarrond beschermd).

Op de lange termijn worden geen negatieve effecten van voorgenomen ingreep verwacht op beschermde natuurwaarden. Wanneer tips uit Hoofdstuk 10 ter harte worden genomen kan de voorgenomen ingreep zelfs leiden tot een verhoging van de natuurwaarden op het terrein.

7.2 Gebiedsbescherming

Na de sloop van de opstallen zal op het terrein een nieuw woonhuis worden gerealiseerd. Dit betekent dat de nieuwe situatie naar verwachting niet leidt tot een extra stikstofbelasting ten opzichte van de oude situatie. Bovendien ligt het plangebied dusdanig ver van beschermde natuurgebieden (zie Hoofdstuk 4) dat er geen negatieve effecten van de plannen worden verwacht op het gebied Uiterwaarden Zwarte water en Vecht of het Natuurnetwerk Nederland.

8 Conclusie

Geen beschermde soorten
In het plangebied zijn geen beschermde natuurwaarden aangetroffen waar de voorgenomen ingreep negatieve effecten op zal hebben. Niet op de korte termijn, maar ook niet op de lange termijn.

Geen potenties voor beschermde soorten
Op het terrein zijn ook geen potenties aanwezig voor beschermde soorten welke niet tijdens de twee veldbezoeken zijn aangetroffen.

Geen nadelige effecten op instandhouding beschermde soorten
Er zal als gevolg van de voorgenomen ingreep naar verwachting dus geen schade optreden aan de gunstige staat van instandhouding van soorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig mits aanbevelingen worden opgevolgd

Op basis van de quickscan valt dus te concluderen dat er met de voorgenomen ingreep geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden. Hiervoor is het wel zaak zich te houden aan de aanbevelingen vernoemd in Hoofdstuk 9 (mede in het kader van de zorgplicht, zie ook Bijlage 1). Voor de voorgenomen ingreep is dan geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

9 Aanbevelingen

Om de op het terrein aanwezige natuurwaarden zo min mogelijk te belasten met de voorgenomen ingreep is het van belang onderstaande zaken in acht te nemen:

- Zorg dat dieren die op het terrein voorkomen (denk aan kleine grondgebonden zoogdieren) een vrije vluchtweg hebben tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Zorg dat deze dieren nergens klem komen te zitten. Zo voldoet u aan de zorgplicht;
- Door uw werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee) uit te voeren wordt het verontrusten van (nieuwe) broedgevallen voorkomen.
- Wanneer bomen of struiken op het terrein verwijderd gaan worden dient dit te gebeuren buiten het broedseizoen (globaal half maart – half juli, maar broedgevallen daarbuiten tellen ook mee). De rododendrons langs de oprijlaan zijn potentieel broedgebied voor vogels zoals merels en roodborsten. Het advies luidt hier:

  - blijven de struiken behouden? → niets aan de hand.

  - gaan de struiken weg? → rooi deze op korte termijn, zodat er in het nieuwe voorjaar geen sprake kan zijn van broedgevallen (we weten nu immers dat er gaan nesten aanwezig zijn). Rooi deze bovendien bij voorkeur vóór oktober, om te vermijden dat egels die mogelijk onder de rododendrons in winterslaap gaan worden verstoord.

- In principe lijkt het woonhuis nagenoeg ongeschikt voor steenmarters, maar doordat we de woning niet hebben kunnen betreden kunnen we dit niet 100% uitsluiten. Het is dus zaak om voor de sloop van dit pand een ter zake kundige uit te laten sluiten dat er in het woonhuis een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

Bovengenoemde aanbevelingen dienen in acht te worden genomen om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Alleen dan kan er worden gewerkt zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming.

10 Tips voor natuur en milieu

Natuurlijk is het niet aan ons om te bepalen hoe het plangebied er in de nabije toekomst uit gaat zien, maar ons hart voor natuur en milieu neemt hier graag de ruimte om u van een aantal tips te voorzien. Het is volledig aan u om hier wat van mee te nemen in uw plannen.

We willen u graag uitnodigen eens na te denken over natuurinclusief bouwen/inrichten op uw terrein. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan:

- het aanbieden van (alternatieve) nestgelegenheid voor vogels (denk aan huismussen) en vleermuizen;
- bij de inrichting van de tuin eens na te denken over mogelijkheden voor flora en fauna door:
  - het plaatsen van (liefst inheemse) struiken als schuilplaats voor vogels;
  - het aanleggen van bloemrijke borders met nectarplanten voor insecten (dagvlinders, zweefvliegen, bijen etc.);
  - het aanleggen van een vijver (goed voor amfibieën, libellen, etc.);

- het beperken van bestrating tot het hoognodige;
- gebruik maken van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen, zonneboilers, etc).

Mocht u uw tuin vogelvriendelijk willen inrichten, dan kunt u ook contact opnemen met Rob Wegman, tuinvogel-specialist Vogelbescherming regio Zwolle:

https://www.vogelbescherming.nl/in-mijn-tuin/tuinadvies/?&pag=5

Bent u geïnteresseerd in het realiseren van nestgelegenheid voor vogels aan de nieuw te bouwen panden, dan kunt u contact opnemen met Jan van Dijk van de Stichting Avifauna Zwolle:

info@avifaunazwolle.nl

Tot slot willen we u nog wijzen op het bestaan van het Natuurplatform Zwolle, een organisatie waarin alle natuur-organisaties van Zwolle en omstreken zitting hebben. Zij beschikken over een uitgebreide kennis over de lokale verspreiding en ecologie van planten en dieren. Zij kunnen u mogelijk ook adviseren bij het flora- en faunavrien-delijke aanpassen van het onderzochte terrein.

natuurplatformzwolle@milieuraadzwolle.nl

Bijlage 1 Toelichting bepalingen Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 geldt in Nederland de Wet natuurbescherming (Wnb). In deze wet zijn drie wetten samengevoegd, te weten:

- de Natuurbeschermingswet 1998;
- de Boswet en;
- de Flora- en faunawet.

Dit om tot een betere en duidelijkere bescherming van planten, dieren en gebieden te komen. De overheid zegt hierover:

'De Wet natuurbescherming is gericht op het behoud en het zo mogelijk versterken van de biologische diversiteit, het duurzame gebruik van de bestanddelen daarvan en de bescherming van waardevolle landschappen, in nationaal en internationaal verband en het zo mogelijk versterken van de recreatieve, de educatieve en de belevingswaarde van natuur en landschap, in samenhang met het beleid, om te komen tot een verduurzaming van de economie. Dit beleid wordt door de minister op hoofdlijnen vastgelegd in de nationale natuurvisie.'

Voor de bescherming van de natuur, kent deze wet drie beschermingsregimes:

- Soorten van de **Vogelrichtlijn 1979**(alle van nature in Nederland in het wild levende vogels);
- Soorten van de Habitatrichtlijn 1992, het Verdrag van Bern 1979 en het Verdrag van Bonn 1982;
- **Andere soorten** die vanuit nationaal oogpunt onder de Wet natuurbescherming worden beschermd.

Daarnaast kan het zijn dat er sprake is van 'vrijgestelde soorten'. Hier kan sprake van zijn wanneer de minister van Economische Zaken bevoegd gezag is. Dan kunnen er soorten landelijk vrijgesteld zijn bij specifieke activiteiten.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn	Beschermingsregime andere soorten
Art. 3.1 lid 1 Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels te doden of te vangen	**Art. 3.5 lid 1** Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	**Art. 3.10 lid 1a** Het is verboden soorten in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen
Art. 3.1 lid 3 Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in lid 1 te rapen en deze onder zich te hebben	**Art. 3.5 lid 3** Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in lid 1 in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	**Art. 3.10 lid 1c** Het is verboden vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage , onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen
Art. 3.1 lid 4 Het is verboden vogels als bedoeld in lid 1 opzettelijk te storen	**Art. 3.5 lid 4** Het is verboden de voortplantings- of rustplaatsen van dieren als bedoeld in lid 1 te beschadigen of te vernielen	
Art. 3.1 lid 5 Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	**Art. 3.5 lid 5** Het is verboden plantensoorten genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	

Elk van de drie genoemde beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen (zie kader hieronder) en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Deze verbodsbepalingen sluiten één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en mogen niet overtreden worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen ("nee, tenzij"-principe).

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of een vrijstelling moet aan de volgende drie criteria worden voldaan:

1. Er mag alleen worden afgeweken van de verbodsbepaling, wanneer geen andere bevredigende oplossing mogelijk is;
2. Voor de afwijking moet een in de wet genoemd belang staan (zoals bijvoorbeeld volksgezondheid of openbare veiligheid), afhankelijk van de verschillende beschermingsregimes;
3. De ingreep mag geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort(en).

Daarnaast is voor een aantal handelingen een vrijstelling mogelijk in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Bij het bepalen of een ontheffing kan worden verleend, wordt niet alleen naar de gevolgen van de ingreep voor het individuele organismen gekeken, maar ook naar de gevolgen voor de instandhouding van de soort. Dit betekent dat ook wordt gekeken naar het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort(en). Daarnaast zal altijd rekening gehouden moeten worden met de zorgplicht, ongeacht of het gaat om een beschermde soort of niet (zie kader hieronder).

Zorgplicht

Deze plicht geldt te allen tijde en houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze plicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. De huidige zorgplichtbepalingen zijn gecontinueerd en geïntegreerd vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet in de Wet natuurbescherming en de wet zegt hierover:

"Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving" (Artikel 2, lid 1).

en

"De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of het nalaten daarvan nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken." (Artikel 2, lid 2).

De gevolgen van de Wet natuurbescherming hangen af van de voorgenomen ingrepen en van de soorten die in het gebied aanwezig (kunnen) zijn. Het plangebied is het gebied waar de daadwerkelijke werkzaamheden (handelingen) plaatsvinden. Afhankelijk van de kenmerken van de activiteit kunnen storende effecten ook optreden buiten het plangebied (bijvoorbeeld geluid). De invloedssfeer van de werkzaamheden bepaalt daardoor de grootte van het onderzoeksgebied, wat dus meestal groter is dan het plangebied.

Dit betekent dat het onderzoeksgebied goed moet worden onderzocht op potenties voor het voorkomen van planten- en diersoorten en op de aanwezigheid van voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of nesten. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de aanwezigheid van beschermde soorten, maar ook naar welke functie(s) het gebied voor deze soort(en) vervuld. Soms zijn maatregelen mogelijk waarmee voorkomen kan worden dat door het verrichten van een handeling de verbodsbepalingen worden overtreden. Maatregelen kunnen effecten voorkomen, effecten verminderen of verzachten of effecten herstellen.

Een ontheffing (of vrijstelling) zal uitsluitend worden verleend als voldaan is aan elk van de volgende drie cumulatieve voorwaarden:

a. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
b. Er is sprake van een in de wet genoemd belang;
c. De handelingen leveren geen verslechtering/afbreuk op aan de staat van instandhouding van de soort.

Bronnen:

- Wettekst Wet natuurbescherming (http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-03-01/0)
- Regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming), Nota n.a.v. het verslag, kst-33348-9 (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33348-9.html)
- Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, Ministerie van Economische Zaken. Versie 1.3 december 2016.

Bijlage 2 Data NDFF afgelopen 5 jaar, tot 25 km rond het plangebied

Soortgroep	Soort	Beschermingsstatus	Afstand
Verspreiding op 0 tot 1 km van het plangebied			
Amfibieën	Bastaardkikker	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Amfibieën	Bruine kikker	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Amfibieën	Gewone pad	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Amfibieën	Kleine watersalamander	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Amfibieën	Poelkikker	wnb-hrl	0 - 1 km
Insecten - Dagvlinders	Sleedoornpage	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Insecten - Libellen	Noordse winterjuffer	wnb-hrl	0 - 1 km
Reptielen	Ringslang	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vissen	Grote modderkruiper	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vogels	Boomvalk	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Buizerd	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Gierzwaluw	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Grote gele kwikstaart	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Havik	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Huismus	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Kerkuil	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Ooievaar	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Ransuil	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Roek	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Slechtvalk	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Sperwer	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Steenuil	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Wespendief	wnb-vrl	0 - 1 km
Vogels	Zwarte wouw	wnb-vrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Boommarter	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Bosmuis	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Bunzing	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Das	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Dwergmuis	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Eekhoorn	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Egel	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Gewone dwergvleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Gewone grootoorvleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Haas	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Hermelijn	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Huisspitsmuis	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Konijn	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Laatvlieger	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Meervleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Otter	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Ree	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Rosse vleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Rosse woelmuis	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Ruige dwergvleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Steenmarter	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Veldmuis	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Vos	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Zoogdieren	Watervleermuis	wnb-hrl	0 - 1 km
Zoogdieren	Wezel	wnb-andere soorten	0 - 1 km

Soortgroep	Soort	Beschermingsstatus	Afstand
Verspreiding op 1 tot 5 km van het plangebied			
Amfibieën	Kamsalamander	wnb-hrl	1 - 5 km
Amfibieën	Knoflookpad	wnb-hrl	1 - 5 km
Amfibieën	Meerkikker	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Insecten - Dagvlinders	Grote weerschijnvlinder	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Insecten - Kevers	Gestreepte waterroofkever	wnb-hrl	1 - 5 km
Insecten - Libellen	Beekrombout	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Insecten - Libellen	Gevlekte glanslibel	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Insecten - Libellen	Gevlekte witsnuitlibel	wnb-hrl	1 - 5 km
Insecten - Libellen	Rivierrombout	wnb-hrl	1 - 5 km
Vaatplanten	Blaasvaren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Vissen	Houting	wnb-hrl	1 - 5 km
Vissen	Kwabaal	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Zoogdieren	Bever	wnb-hrl	1 - 5 km
Zoogdieren	Tweekleurige vleermuis	wnb-hrl	1 - 5 km
Verspreiding op 5 tot 10 km van het plangebied			
Amfibieën	Heikikker	wnb-hrl	5 - 10 km
Amfibieën	Rugstreeppad	wnb-hrl	5 - 10 km
Insecten - Dagvlinders	Aardbeivlinder	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Insecten - Dagvlinders	Grote vos	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Insecten - Dagvlinders	Kleine ijsvogelvlinder	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Insecten - Dagvlinders	Zilveren maan	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Reptielen	Hazelworm	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Reptielen	Levendbarende hagedis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Reptielen	Zandhagedis	wnb-hrl	5 - 10 km
Vaatplanten	Akkerboterbloem	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Akkerogentroost	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Dennenorchis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Groot spiegelklokje	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Knolspirea	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Liggende ereprijs	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vaatplanten	Wilde averuit	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Aardmuis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Baardvleermuis	wnb-hrl	5 - 10 km
Zoogdieren	Brandts vleermuis	wnb-hrl	5 - 10 km
Zoogdieren	Damhert	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Dwergspitsmuis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Edelhert	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Franjestaart	wnb-hrl	5 - 10 km
Zoogdieren	Gewone bosspitsmuis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Waterspitsmuis	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Wild zwijn	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Zoogdieren	Woelrat	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Verspreiding op 10 tot 25 km van het plangebied			
Amfibieën	Alpenwatersalamander	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Amfibieën	Boomkikker	wnb-hrl	10 - 25 km
Amfibieën	Vuursalamander	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Blad- en Levermossen	Geel schorpioenmos	wnb-hrl	10 - 25 km
Insecten - Dagvlinders	Bruine eikenpage	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Dagvlinders	Gentiaanblauwtje	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Dagvlinders	Grote parelmoervlinder	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Dagvlinders	Grote vuurvlinder	wnb-hrl	10 - 25 km

Soortgroep	Soort	Beschermingsstatus	Afstand
Insecten - Dagvlinders	Kommavlinder	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Kevers	Vliegend hert	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Libellen	Bosbeekjuffer	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Libellen	Groene glazenmaker	wnb-hrl	10 - 25 km
Insecten - Libellen	Kempense heidelibel	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Insecten - Libellen	Sierlijke witsnuitlibel	wnb-hrl	10 - 25 km
Reptielen	Adder	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Reptielen	Gladde slang	wnb-hrl	10 - 25 km
Reptielen	Muurhagedis	wnb-hrl	10 - 25 km
Vaatplanten	Bergnachtorchis	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Dreps	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Drijvende waterweegbree	wnb-hrl	10 - 25 km
Vaatplanten	Getande veldsla	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Glad biggenkruid	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Groenknolorchis	wnb-hrl	10 - 25 km
Vaatplanten	Grote leeuwenklauw	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Kartuizer anjer	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Kleine schorseneer	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Korensla	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Kruipend moerasscherm	wnb-hrl	10 - 25 km
Vaatplanten	Muurbloem	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Roggelelie	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Rood peperboompje	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Ruw parelzaad	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Schubvaren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Stofzaad	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vaatplanten	Veenbloembies	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vissen	Beekprik	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vissen	Elrits	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Vogels	Oehoe	wnb-vrl	10 - 25 km
Weekdieren	Platte schijfhoren	wnb-hrl	10 - 25 km
Zoogdieren	Grote bosmuis	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Zoogdieren	Rosse woelmuis	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Zoogdieren	Tweekleurige bosspitsmuis	wnb-andere soorten	10 - 25 km

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, Herfter Esweg 1 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18002-0003 van de gemeente Zwolle;

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

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

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

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

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

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

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

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.11 bebouwingspercentage:
indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
indien het percentage een perceel betreft:
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.12 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.13 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 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;

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

1.22 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

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

1.25 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.27 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 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;

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

1.30 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;

1.31 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.32 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.34 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;

1.35 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;

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

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.41 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;

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

1.43 hoofdwoning:
de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

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

1.48 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.

1.49 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;

1.50 monumenten:
zaken of terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

1.51 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;

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

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

1.54 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.55 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

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

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

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

1.59 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;

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

1.61 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;

1.62 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);

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

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

1.65 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;

1.66 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;

1.67 snelgroeiend bos:
beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;

1.68 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;

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

1.70 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

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

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

1.73 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;

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

2.10 de verticale bouwdiepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 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.

2.12 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 - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering uitzondering van het tuinbouwbedrijf, het bomenteeltbedrijf en de teelt van snelgroeiend bos;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en 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 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bouwwerken voor mestopslag en opslag van ruwvoer dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak mag niet meer dan 2 meter bedragen.
d. een hobbymatige rijbak is niet toegestaan;

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 natuur- en 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 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 verharden van agrarische perceel- of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 10 meter;
c. het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden buiten het bouwvlak;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak dan genoemd onder b en c met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
e. 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;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen;
h. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
j. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
k. 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. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheersplan;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Voorwaarden

De in artikel 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
b. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

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 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

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

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. bouwwerken 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. per bouwperceel mag één woning worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30º bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50º bedragen;

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 buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
d. de goothoogte van een een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder d. en e. mag de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, binnen de aanduiding 'maatvoeringsvlak', ter plaatse van de voorkomende aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts vergunning verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat de bestaande woning aan de Herfter Esweg 1 is gesloopt, dan wel dat is aangetoond dat de sloop van de bestaande woning zal worden afgerond binnen een half jaar na ingebruikname van de nieuw te bouwen woning.

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 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 dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
e. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
f. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

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. 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 gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

5.6 Voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend: het gebruik van de nieuw te bouwen woning voor wonen, indien en voor zover de oude woning niet is gesloopt binnen een termijn van ten hoogste 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe woning.

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.

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 perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
    1. 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;
e. 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;
f. 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, trappenhuizen, 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;
g. 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 brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

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 wijzigingsregels

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

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

Artikel 11 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 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Afwijken van de overige regels

12.3.1 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 12.1 en 12.2:

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.

12.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 12.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

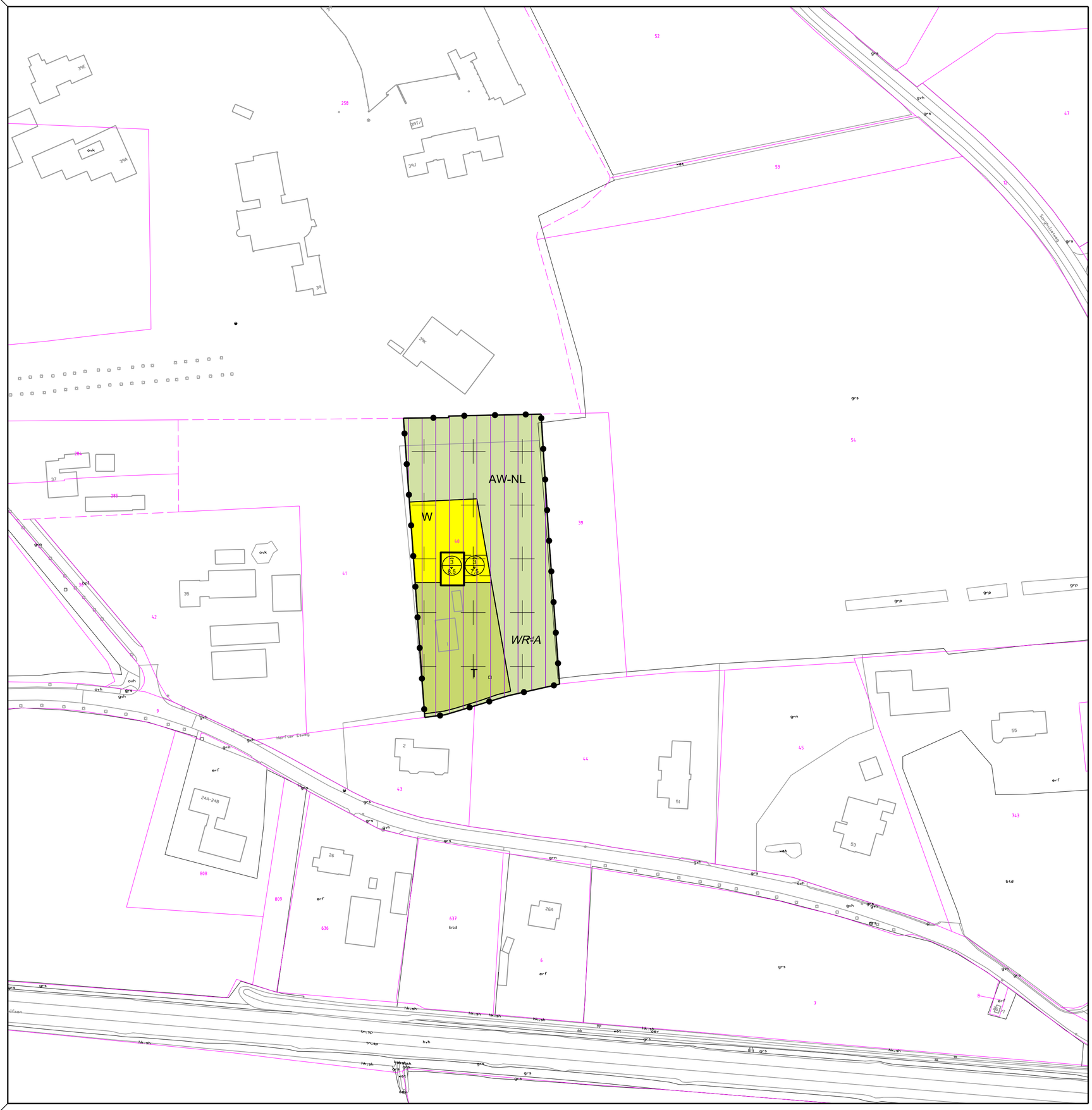
13.2.5 Hardheidsclausule

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.

Artikel 14 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Buitengebied, Herfter Esweg 1.
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herfter Esweg 1'.
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van .... nummer .....

drs. H.J. Meijer, voorzitter, drs. A.B.M. ten Have, griffier,



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

AW-NL — Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone

Bouwvlak

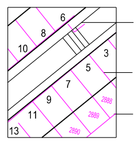
bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

Bronhouder:		Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle		1 : 1000	A2	BP18002-0003.pdf
Planjurist:	**Getekend door:**	**Datum:**	**Bladnr:**	**Vaststellingsbesluit:**
G.J. Tromp	J.F.G. Grobbe	23-04-2018	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP18002-0003.pdf

N

Bestemmingsplan Buitengebied,

Herfter Esweg 1

NL.IMRO.0193.BP18002-0003

Vastgesteld

ruimte op orde

Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Zwolle