

Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

ontwerp

nr. NL.IMRO.0193.BP15020-0003

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl
www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWFLV

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP15020-0003

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Datum: 16 maart 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Ruimtelijk beleid	7
2.1.1 Rijksbeleid	7
2.1.2 Provinciaal beleid	7
2.1.3 Gemeentelijk beleid	9
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	10
2.3 Verkeersbeleid	11
2.4 Groenbeleid	12
2.5 Waterbeleid	13
2.6 Volkshuisvestingsbeleid	14
2.7 Economisch beleid	15
2.8 Milieubeleid	15
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	20
3.1 Stedenbouw	20
3.1.1 Huidige situatie	20
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	20
3.2 Archeologie	21
3.2.1 Huidige situatie	21
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	21
3.3 Cultuurhistorie	21
3.4 Verkeer	24
3.4.1 Huidige situatie	24
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	25
3.5 Natuur	25
3.5.1 Huidige situatie	25
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	25
3.6 Water	25
3.6.1 Huidige situatie	25
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	28
3.7 Wonen	29
3.7.1 Huidige situatie	29
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	29
3.8 Milieu	29
3.8.1 Geluid	30
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	30
3.8.3 Luchtkwaliteit	31
3.8.4 Bodemkwaliteit	31
3.8.5 Externe veiligheid	31
3.8.6 Kabels, leidingen en straalpaden	31
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	32
4.1 Inleiding	32

4.2	Inleidende regels	35
4.3	Bestemmingsregels	35
4.4	Algemene regels	36
4.5	Overgangs- en slotregels	37
4.6	Handboek	37
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2.1	Uitkomsten overleg buurt	38
5.2.2	Uitkomsten overleg	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
Bijlage 1	Quikscan Natuurtoets Zuiderkerkstraat 2	42
REGELS		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	68
Artikel 3	Tuin	68
Artikel 4	Verkeer - Erftoegangsweg	70
Artikel 5	Wonen	72
Artikel 6	Waarde - Archeologie	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 10	Algemene procedureregels	81
Artikel 11	Overige regels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 12	Overgangsrecht	83
Artikel 13	Slotregel	85

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door een viertal initiatiefnemers is verzocht op het perceel Zuiderkerkstraat 2 twee woningen te mogen bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan Assendorp is dit niet mogelijk. Op grond van dit bestemmingsplan mogen woningen slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak. De twee woningen zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Assendorp op het perceel aan de Zuiderkerkstraat 2.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Assendorp

Vastgesteld door de raad op 13 mei 2013, in werking getreden op 19 juli 2013.

Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan Parkeren

Vastgesteld door de raad op 3 juli 2017, in werking getreden op 24 augustus 2017.

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

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van de ladder gewijzigd.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een woningbouwlocatie.

Op grond van jurisprudentie blijkt dat een initiatief vanaf 12 woningen of meer gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig is.

Aangezien er in dit plan slechts twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur en Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld.

Beleid: Overijssel in 2030, daar werken we nu aan

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven

richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden .

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 laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming

Voor het plangebied wordt hieronder deze bovengenoemde punten beschreven.

"7.1.3 Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente."

"7.1.4 (Boven)regionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Wij zien het als onze taak om ervoor te zorgen dat het proces van regionale afstemming zodanig vorm krijgt dat daardoor vraag en aanbod per regio in balans is of wordt gebracht.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de (boven)regionale afstemming."

"8 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

8.2.1.2 Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten)".

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke omgeving van Zwolle. Het maakt deel uit van het gebied, dat is aangemerkt als 'Historische centra binnensteden'

In de omgevingsvisie wordt voor deze gebieden de volgende ontwikkelingsrichting aangegeven:

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Inspiratie

Nieuwe bebouwing is individueel en afwisselend; voegt zich in de structuur van de omgeving.

Ambitie

Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut.

Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheidenrijbanen, drempels etc).

Conclusie

Gezien de bovenstaande ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken voldoet de herontwikkeling in het plangebied aan het provinciale beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

"Het stedelijk wonen kent een grote variatie aan milieutypen. De nadruk ligt op compacte voor- en naoorlogse woonmilieus met een bruto dichtheid van 30-50 woningen per hectare. Ook hier zijn veel regionale voorzieningen zoals onderwijs, zorg en overheidsinstellingen. Ruim 40% van de huidige woningvoorraad in Zwolle maakt deel uit van het stedelijk woonmilieu. De vooroorlogse wijken omvatten de populaire woonmilieus van herenhuisen (in de Veerallee en rond het station), tuindorpen (Dieze-West, Pierik) en grondgebonden woningen (Wipstrik, Kamperpoort, Dieze-Oost en deel Assendorp)."

De ambitie voor Zwolle als woonstad:

"Zwolle is een aantrekkelijk stad om in te wonen. Het woonbeleid is er op gericht om de bestaande kwaliteiten van Zwolle als woonstad minimaal te behouden, maar liever nog te versterken. Dat geldt voor de kwaliteit van de nieuw te bouwen woonwijken, maar zeker ook voor de bestaande wijken. De ambitie is om de woonmilieudifferentiatie te versterken door in te spelen op de woonwensen die voortkomen uit verschillende leefstijlprofielen. Met andere woorden, in de wijken moeten een gevarieerde bevolking en verschillende leefstijlen kunnen wonen. Wijken moeten levensloopbestendig worden."

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

Cultuurhistorisch beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwolse 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht..

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

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. In deze inventarisatie zijn cultuurhistorische waarden van de tuin benoemd.

De tuinmuur is aangewezen als gemeentelijk monument.

Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze tuinmuur. Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

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

2.3 Verkeersbeleid

Provinciaal beleid

Het verkeer en vervoerbeleid van de provincie staat weergegeven in de Omgevingsvisie Overijssel (2017). In deze omgevingsvisie heeft de provincie als ambities geformuleerd:

- Een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel.
- Goede bereikbaarheid voor het autoverkeer van en naar de stedelijke netwerken en streekcentra.
- Vergroten van kwaliteit en aandeel van het openbaar vervoer.
- Vergroten van de kwaliteit en het aandeel van het fietsverkeer.

In de omgevingsvisie zijn als hoofdlijnen van het provinciaal beleid opgenomen:

- Een gedifferentieerde bereikbaarheid, de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur en een integraal verkeer en vervoersysteem met een multimodale netwerkaanpak van het hogere en onderliggende wegennet.
- Het buitengebied wordt vanaf de hoofdinfrastructuur ontsloten met gebiedsontsluitingswegen naar locaties en gebieden met bovenlokale verkeersbewegingen. Vorm en functie van wegen in het buitengebied voegen zich naar de gebiedskenmerken en versterken de leefbaarheid.
- Een integraal openbaarvervoersysteem, gericht op vervoer van deur tot deur, met aandacht voor verschillende doelgroepen. We zetten in op hoogwaardige internationale en regionale verbindingen en een doorontwikkeling van het openbaar vervoer naar lightrail- en tramsystemen.
- Goede aansluiting van het aanvullende openbaar vervoernet op hoofdverbindingen van en naar stedelijke centra en streekcentra. Stimuleren van de deur-tot-deur-benadering met hoogwaardige overstappunten en OV-fiets bij regionale stations.
- Een samenhangend fietsroutenetwerk met een goede aansluiting van utilitaire en recreatieve fietspaden op hoofdfietsroutes, (regionale) stations en knooppunten van en naar stedelijke netwerken en streekcentra. Van-deur-tot-deur-benadering met OV-fiets.
- Investeren op de hoofdfietsroutes in en naar stedelijke centra in fietssnelwegen en hoogwaardige fietsroutes.
- Een kwaliteitsimpuls aan stallingvoorzieningen en uitbreiding van OV-fietsconcepten.

Gemeentelijke beleid

Mobiliteitsvisie

In maart 2009 is door de gemeenteraad van Zwolle de Mobiliteitsvisie vastgesteld. De Mobiliteitsvisie vervangt het GVVP uit 2001. De Mobiliteitsvisie richt zich vooral op niet-infrastructurele aspecten omdat dit tot op heden onderbelicht gebleven is in het mobiliteitsbeleid van de gemeente.

In 2013 is de Mobiliteitsvisie herijkt en geconcretiseerd in het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017. Het doel van het Actieprogramma Mobiliteit is:

“Het op een toekomstgerichte wijze garanderen van de bereikbaarheid van de stad en de regio en het leveren van een bijdrage aan de gastvrije stad door op een doelgroepgerichte wijze bestaande en toekomstige knelpunten op te lossen en flexibel in te spelen op ontwikkelingen en kansen die zich

voordoen. De gemeente stimuleert en faciliteert mensen, bedrijven en organisaties vanuit de eigen verantwoordelijkheid hieraan een bijdrage te leveren".

In het GVVP en in de Mobiliteitsvisie is de Burgemeester Van Roijensingel gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg B (50 km/uur). De Burgemeester Van Roijensingel vormt een onderdeel van de binnenring van Zwolle en is tevens onderdeel van de parkeerring rondom de binnenstad. De Zuiderkerkstraat is onderdeel van een 30 km gebied.

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 uitgangspunt van 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. Hier kan beargumenteerd van worden afgeweken.

De parkeeropgave wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW.

Het plan ligt in een gebied waar gereguleerd parkeren door middel van parkeervergunningen van kracht is. In het gebied is de parkeerdruk hoog en de uitgifte van vergunningen niet onbeperkt maar gerelateerd aan het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen. Op dit moment worden er geen vergunningen meer verstrekt in het gebied om de parkeerdruk niet nog verder te laten oplopen

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritair gevaarlijke stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. 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. Dit heet 'een goede kwantitatieve toestand'.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met 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 vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij "vasthouden, bergen, afvoeren" wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer 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 voorkeurvulgorde, 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 hoog water 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 ons land voor te bereiden 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. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. Deze beslissingen gaan over:

- de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid;
- de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater;
- het peil van het IJsselmeer;
- de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en;
- hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie Zwolle "Ruimte voor wonen 2017 - 2027"

In mei 2017 is de Woonvisie Zwolle "Ruimte voor wonen 2017 - 2027" vastgesteld.

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 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.8 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied "Zuiderkerkstraat" worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven.

Bedrijvigheid en Inwaartse zonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige

functies;

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

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

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' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Bij de beoordeling van een plan komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden bij aanpak bij de bron (o.a. stillere wegdeksoorten), in het overdrachtsgebied (scherm of wal) en als laatste een hogere grenswaarde waarbij weer specifiek wordt gekeken naar maatregelen binnen het plan waardoor er ondanks een hogere milieubelasting toch een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Centrum stedelijk'. In het gemeentelijke beleid is een ambitiewaarde van 53 dB en een basiskwaliteit van 63 dB voor wegverkeerslawaai voor het gebied opgenomen. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is de eventuele hogere grenswaarde maximaal 63 dB wegverkeerslawaai.

Gebiedstype	Type wegen	Ambitie	Voorkeurs-grenswaarde Wgh	Grenswaarde	maximale ontheffingswaarde Wgh
Centrum stedelijk	binnenstedelijke wegen	53 dB	48 dB	63 dB	63 dB

Luchtkwaliteit

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

Daartoe zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

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

Dit betekent dat:

- Overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Gebiedsgerichte invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied dat wordt 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. Hier is een ruimtelijke vertaling gemaakt van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico voor de verschillende gebiedstypen. Hierbij gelden de wettelijke PR-normen als uitgangspunt. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. 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 'Centrumstedelijk'. Het gebiedstype 'Centrum Stedelijk' is het centrumgebied van Zwolle met een hoge dynamiek en een sterke menging van de functies wonen, werken (horeca, winkels) en recreatie. De bebouwings- en personendichtheid is zeer hoog. Winkelstraten zijn vaak ingericht als voetgangersdomein. Autovrije woongebieden vormen oases in het stadshart. De risicoruimte is, vanwege de zeer hoge personendichtheid, de slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten en de lage organisatiegraad, zeer beperkt. Voor dit gebiedstype geldt een 'stand still-beleid' waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Dit betekent dat er, gezien de hoge kwetsbaarheid, binnen dit gebiedstype geen plek is voor risicovolle activiteiten.

Duurzaamheid

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven, namelijk; 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/of zonne-energie).

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de contouren van de nog te ontwikkelen Zwolse omgevingsvisie. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd

als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettige wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van het energieakkoord en de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie en energietransitie als kans om te innoveren en als verdienenmodel.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers)extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt. Rekening houden met een veranderd klimaat levert tevens wooncomfort op. Denk bijvoorbeeld aan slapen of werken in (te) warme ruimten wat onprettig is en bij langdurig aanhoudende hitte zelfs negatieve effecten heeft op de gezondheid. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en openbare ruimte robuust, gezond en comfortabel worden ingericht én voorbereid zijn op extremen. Ten aanzien van water is het beleid verder uitgewerkt in 2.5 Waterbeleid

Bodem

Het bodembeleidsplan (2010) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 24 augustus 2015 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 "Zuiderkerkstraat" valt binnen het functieklassegebied wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente ook de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen het gebied met de kwaliteitsklasse 'industrie' vanwege de oud-stedelijke verontreiniging van de bovengrond.

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

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

Ondergrond

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

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

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

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

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

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 panden Zuiderkerkstraat 2 en Tuinstraat 1 zijn in 1899 gebouwd door architect H. van Dijk. Zij hebben de status gemeentelijke monument. Naast dit pand op de hoek staat een gepleisterd pand met lijstgevel met een lagere aanbouw met dezelfde afwerking. Naast het pand staat een gemetselde tuinmuur. De tuinmuur is meegenomen in de redengevende omschrijving als te beschermen waarde. Deze heeft geen directe architectonische relatie met de met de naastliggende panden maar het is wel een waardevolle afscheiding van de tuin en heeft een hoge monumentwaarde. De tuin behorende bij Zuiderkerkstraat 2 heeft op dit moment een woonbestemming, waar enkel erfbouwing tot 6 meter hoog is toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m².

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Voor de locatie is een verzoek gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen om woningbouw toe te staan op de gronden die nu in gebruik zijn als tuin bij het perceel Zuiderkerkstraat 2. De afweging om hier aan mee te werken ligt in het feit dat de stedenbouwkundige structuur ter plaatse versterkt kan worden door op deze plek inbreiding toe te staan. Het Structuurplan Zwolle biedt hiertoe de mogelijkheid. Op dit moment is dit gedeelte van de Zuiderkerkstraat minder levendig en bevinden zich geen woonfuncties aan dit deel van het straatje. De bestaande tuinmuur vormt weliswaar een rooilijn, maar eigenlijk mist dit deel van de Zuiderkerkstraat een begeleiding daarvan en is het straatbeeld vrij gesloten en daarmee anoniem.

Voor de locatie is een plan ontwikkeld waarbij twee nieuwe woningen worden gebouwd, die enerzijds de cultuurhistorische waarden van de locatie respecteren en anderzijds een moderne toevoeging zijn op de bestaande villabebouwing in de omgeving, ondergeschikt aan de aanpalende historische bebouwing. Het bouwvolume van hoofdzakelijk twee lagen, voegt zich naar de omgeving en is geleed in diverse kleinere volumes die zich presenteren achter en over de bestaande tuinmuur. Deze is zorgvuldig ingepast in het ontwerp van de woningen en begeleidt de rooilijn ter plaatse.

De kwaliteiten van het groene achterterrein worden zoveel mogelijk benut en ingepast door de woningen te schakelen, één in de diepte en één in de breedte. De diepte van de woningen bedraagt ca. 12 meter in de hoofdmassa, vergelijkbaar met de aanpalende bouwstrook uit het geldende bestemmingsplan Assendorp. In de massaopbouw naar de achterzijde toe is rekening gehouden met de belendende woningen en gaat de maximale hoogte terug van twee bouwlagen naar één bouwlaag. Er zijn geen negatieve effecten m.b.t. schaduwwerking te verwachten. Het gewaardeerde groen in de randen van de bestaande tuin kan met dit plan behouden blijven waardoor de impact van de nieuwbouw t.a.v. zicht en privacy beperkt blijft.

De innovatieve parkeeroplossing op eigen terrein vraagt, daar waar de kavel grenst aan Zuiderkerkstraat 8, ruimte op begane grond niveau, waardoor gekozen is om de bebouwing hier te laten overbouwen, zodat de diepte van de hoofdmassa beperkt kan blijven en aansluit bij de belending.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft grotendeels een archeologische verwachtingswaarde van 50%.

Het perceel Zuiderkerkstraat 2 ligt vermoedelijk op een dekzandhoogte. Deze hoogte is ook tijdens het onderzoek Zuiderkerkstraat-Van Vilsterenshuizen aangetroffen.

Het onderzoeksgebied Zuiderkerkstraat maakte oorspronkelijk deel uit van de marke Assendorp en Middelwijk en was in de late middeleeuwen in gebruik als landbouwgrond. Op de oudste stadsplattegrond van Zwolle uit ca. 1560 is te zien dat de Tuinstraat en de Deventerstraat (=Van Karnebeekstraat) al aanwezig waren. Het hoornwerk is tussen 1606 en 1619 aangelegd. De latere Zuiderkerkstraat, toen nog Deventerdwarsstraat geheten lag op de plek van de buitengracht van het hoornwerk. Het onderzoeksgebied Zuiderkerkstraat 2 ligt daarmee buiten. In het begin van de 18^{de} eeuw worden in het gebied veel stukken grond aangekocht voor de aanleg van tuinen en tuinhuizen. Deze luthoven lag dichtbij het woonhuis van de welgestelde lieden die zich bevonden in de stad. De naam Tuinstraat en de naam van het gebied in 1832 'Hoven buiten de Sassenpoort' refereren hier nog aan.

Op het oudste kadastrale minuutplan uit 1832 staat op het perceel hoek Zuiderkerkstraat/Tuinstraat een tuinhuisje aangegeven. Dit tuinhuisje met de bijbehorende tuin was eigendom van Frans Gerard Engeler. Het perceel stond kadastraal bekend als D537. In 1867 is het eigendom van de heer P.H. Queijssen en staat het bekend als Zeven Alleetjes L166. Queijssen verhuurde het perceel huis met tuintje aan de Deventerdwarsstraat in 1873. In 1880 is er al sprake van een herenhuis met tuin. In 1887 wordt het huis gekocht van de weduwe Queijssen door de fabrikant D.F.C. Ansingh. Ansingh is een van de leden van de firma Klinkert, Ansingh & Comp, fabriceren van lakken en vernissen en handel in verfwaren. Na Ansingh is Klinkert de bewoner en eigenaar van het herenhuis. Na Klinkert werd het tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bewoond door Frans Vonk die een manufacturenhandel dreef in de Diezerstraat.

In al deze periode is het aangrenzende perceel in gebruik geweest als tuin en zijn er nauwelijks verstoringen opgetreden. Gezien de voorgeschiedenis is daarom een inventariserend veldonderzoek proefsleuven noodzakelijk.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De gronden met een archeologische waardering van 50% hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Zie hoofdstuk 4.3 en artikel Artikel 6 Waarde - Archeologie.

3.3 Cultuurhistorie

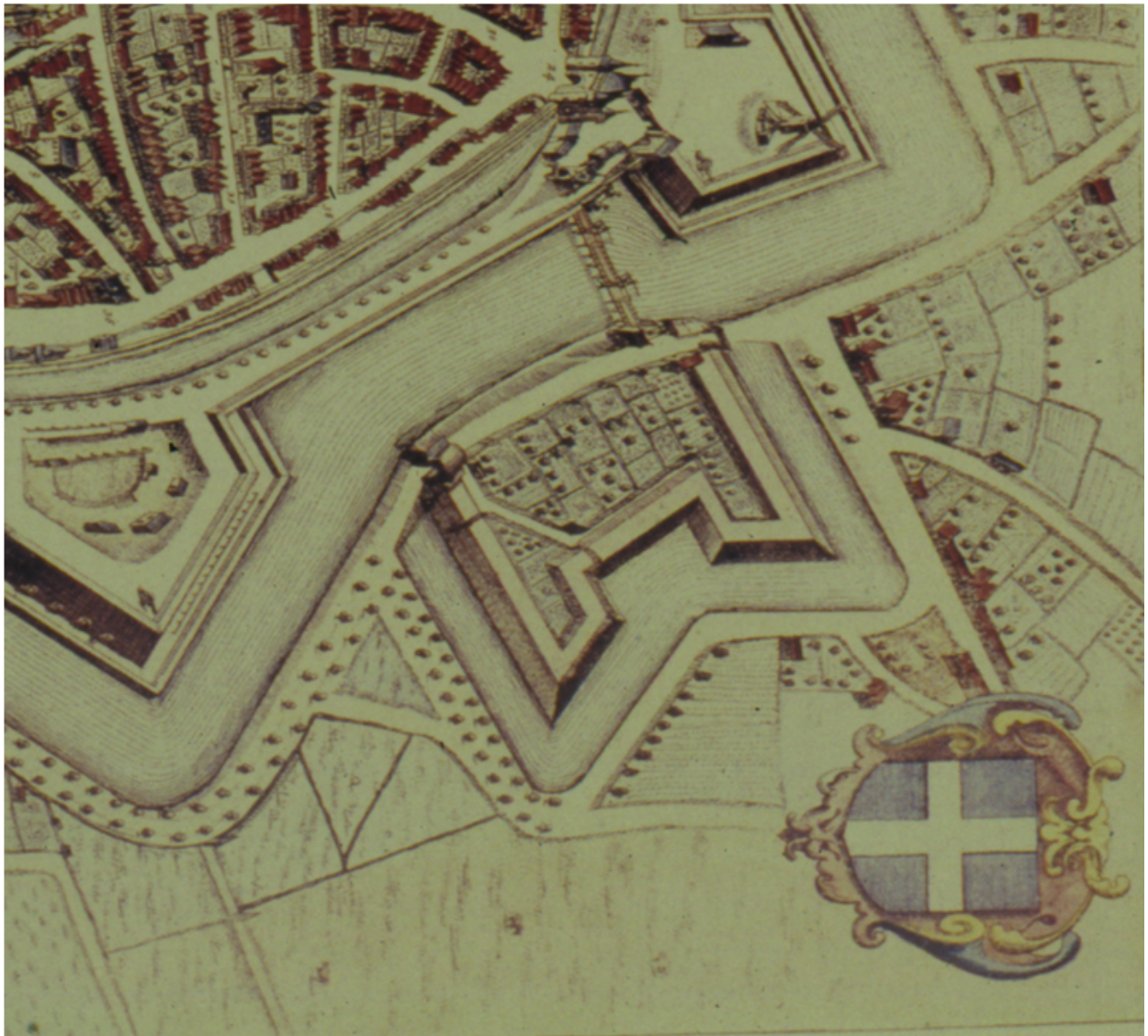
Ontstaansgeschiedenis

Assendorp is vanaf het begin van de 19e eeuw ontstaan, maar de geschiedenis van dit gebied gaat veel verder terug. De naam komt reeds in de Middeleeuwen voor, maar mogelijk was al in een veel vroegere periode sprake van een nederzetting. De eeuwenoude buurtschap van boeren en tuinders, die omstreeks 1850 nog een overwegend landelijk karakter had, ontpopte zich in de decennia daarna tot een buurt met een compleet andere sociale structuur. Door de relatief hoge ligging ten opzichte van de 'natte' Wezenlanden en de strook Assendorperlure/Schelle was Assendorp bij uitstek geschikt om de groeiende arbeidersbevolking op te vangen. Al in 1861 was sprake van 'den aanbouw van vele woningen op de Sassenpoortenvoorstad (...)'. De buitenwijk nam vooral vanaf eind jaren zestig in omvang toe. Assendorp

was vanwege de nabijheid van het werk de meest gewilde woonplaats voor het talrijke Zwolse spoorweginpersoneel. Aannemers construeerden in dit stadsdeel in hoog tempo eenvoudige, dicht op elkaar gepakte rijtjeshuizen met hoogstens twee vertrekken. Veel landbouwpercelen werden opgekocht door huisjesmelkers en speculanten. De destijds geringe overheidsbemoeienis bij de inrichting van de wijk heeft geresulteerd in het kenmerkende grillige stratenpatroon. De oorspronkelijke verkaveling van de akkers en weilanden bepaalde de opzet van de bebouwing.

Het deel van de Stationsbuurt rondom de Stationsweg wordt gekenmerkt door villa's. De villabouw op de voormalige agrarische gronden ten zuiden van de stadsgracht was in de jaren 1840 aarzelend begonnen. De bewoning kwam echter pas goed op gang toen enkele jaren later de trein tot Zwolle was doorgedrongen. De locatie voldeed daarmee aan alle eisen van het nieuwe ideaal voor wonen 'op den hoogsten stand' met riante onderkomens in een rustige, lommerrijke omgeving op een steenworp afstand van zowel het centrum als het station. De statige bebouwing gaf de route tussen het spoor en de stad allure.

Het plangebied ligt aan de rand van een zeventiende eeuwse hoornwerk dat voor de brug naar de Sassenpoort was aangelegd. De Zuiderkerkstraat volgt het tracé van de weg die langs dit vestingwerk buiten de gracht lag. Op de kaart van Blaeu zijn rond in het gebied rond het hoornwerk weilanden akkers en een enkele tuin met huisje getekend. Op de locatie van het pand Zuiderkerkstaat 2 is nog geen bebouwing aanwezig.



Kaart van Johannes Blaeu uit de 17^{de} eeuw.

Op de kadastrale minuut van 1832 staat op de noordwestelijke hoek van de Zuiderkerkstraat en de Tuinstraat een langwerpig gebouw op een groot bijna vierkant perceel. De kadastrale aanduiding van het perceel geeft de functie “tuin met huisje”. Aan de zuidwestelijke zijde van de Tuinstraat is er een hap uit dit perceel genomen waar drie huisjes met erf staan. Ook op een kaart uit 1847 is op de hoek van de Tuinstraat een gebouw getekend.

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2



Kadastrale minuut 1832

In de huidige situatie is er van de bebouwing uit deze tijd niets meer overgebleven. De kadastrale grens aan de Zuiderkerkstraat lijkt na 1832 ook verlegd. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de tuinmuur in de periode 1853-1854 is gebouwd. In 1899 werd op de hoek van de Zuiderkerkstraat en de Tuinstraat een dubbel woonhuis opgetrokken naar een ontwerp van de Zwolse architect H. van Dijk. De grote tuin achter de tuinmuur werd bij de woning Zuiderkerkstraat 2 aangetrokken.

Monument

De historische tuinmuur aan de Zuiderkerkstraat is onderdeel van het gemeentelijk monument Zuiderkerkstraat 2 en Tuinstraat 1.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

De Zuiderkerkstraat ligt in een gebied waar wegen een snelheidsregiem hebben van 30km/uur. En als zodanig in het kader van een duurzaam veilige inrichting gecategoriseerd zijn als erftoegangsweg. De inrichting is sober met de aanleg van plateaus, drempels en andere verkeersremmende maatregelen. Ook voor langzaam verkeer is het perceel goed ontsloten.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Parkeren

Het perceel zelf wordt door middel van twee inritten aan de Zuiderkerkstraat ontsloten. Waarbij het huidige aantal openbare parkeerplaatsen gehandhaafd blijft. Het bouwen van twee nieuwe woningen zorgt voor een wijziging in de parkeervraag. De parkeerbehoefte van de twee nieuwe woningen wordt op eigen terrein gerealiseerd.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de aanbouw van de woning aan de Zuiderkerkstraat 2 en de siertuin. In de tuin staat een aantal bomen, die grotendeels behouden blijven.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Voor de locatie is door Ecogroen een quikscan uitgevoerd. De resultaten van de quikscan zijn als Quikscan Natuurtoets Zuiderkerkstraat 2 aan de toelichting toegevoegd.

In de tuin worden twee woningen gerealiseerd en de aanbouw aan de bestaande woning wordt gesloopt.

3.5.2.1 Beschermde soorten

- In de tuin zijn enkele algemene voorkomen broedvogels te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken in de tuin.
- In het woonhuis aan de Zuiderkerkstraat 2 zijn geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Aan dit woonhuis vinden in het kader van het bestemmingsplan geen werkzaamheden plaats.
- In de tuin en de woning aan de Zuiderkerkstraat 2 zijn geen groeiplaatsen van flora en voortplantings en andere vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelde aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

Maatregelen

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen buiten de broedtijd plaats te vinden.

Conclusie

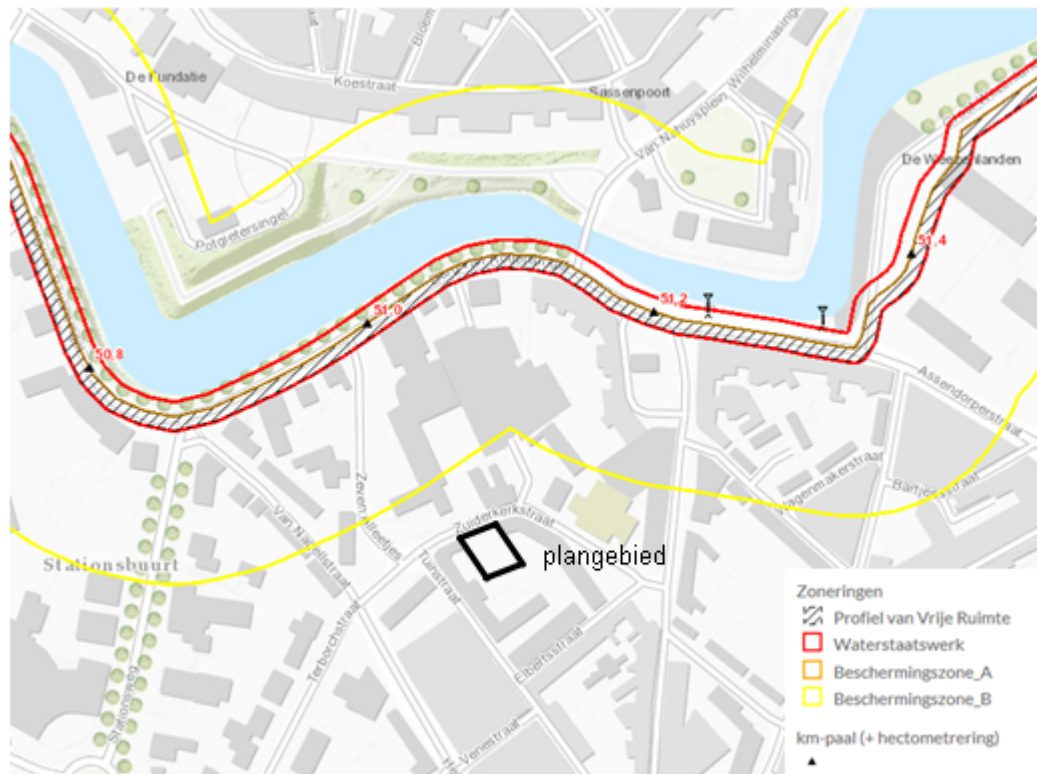
De conclusie van de quikscan is dat de Wet Natuurbescherming door het wijzigen van het bestemmingsplan en/of het verlenen van toekomstige vergunningen niet wordt overtreden indien (voorzorgs)maatregelen worden getroffen. De quikscan maakt het aannemelijk dat op basis van de bevindingen het bestemmingsplan uitgevoerd kan worden.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Het plangebied ligt ten zuiden van de stadsgracht dat in eigendom en beheer is van waterschap Drents Overijsselse Delta. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van het waterstaatswerk.



Figuur 1: Plangebied gelegen buiten de beschermingszone van het waterstaatswerk, (bron: Legger Waterkeringen WDO Delta)

Riolering

De droogweerafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA) vanuit het gebied worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

3.6.1.2 Overstromingsrisico

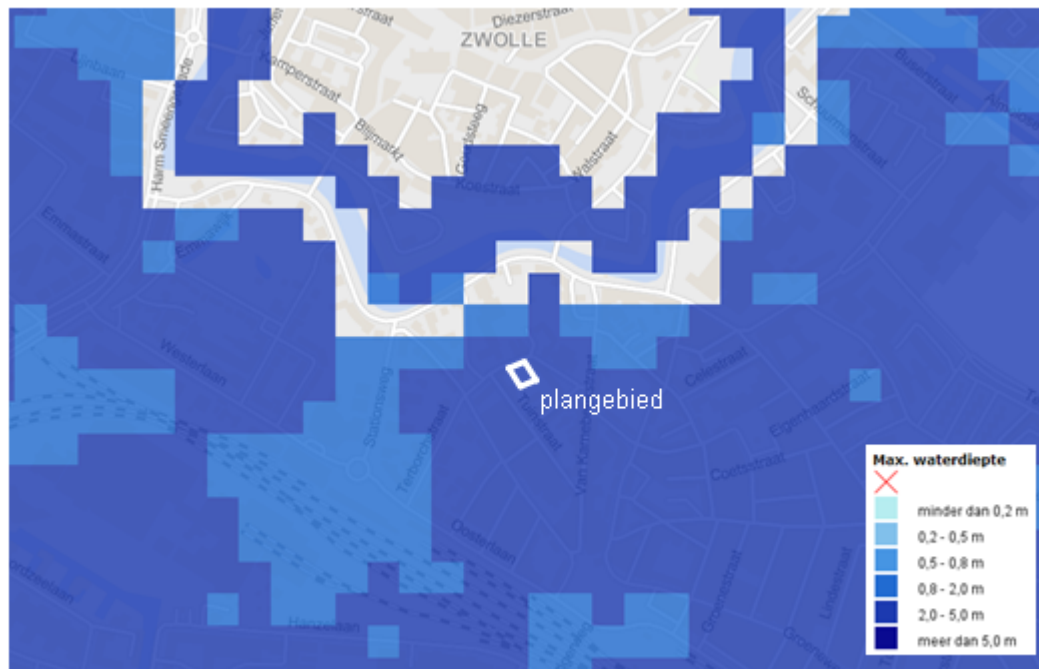
Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstromt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en hoger gelegen gronden aan de oostzijde. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

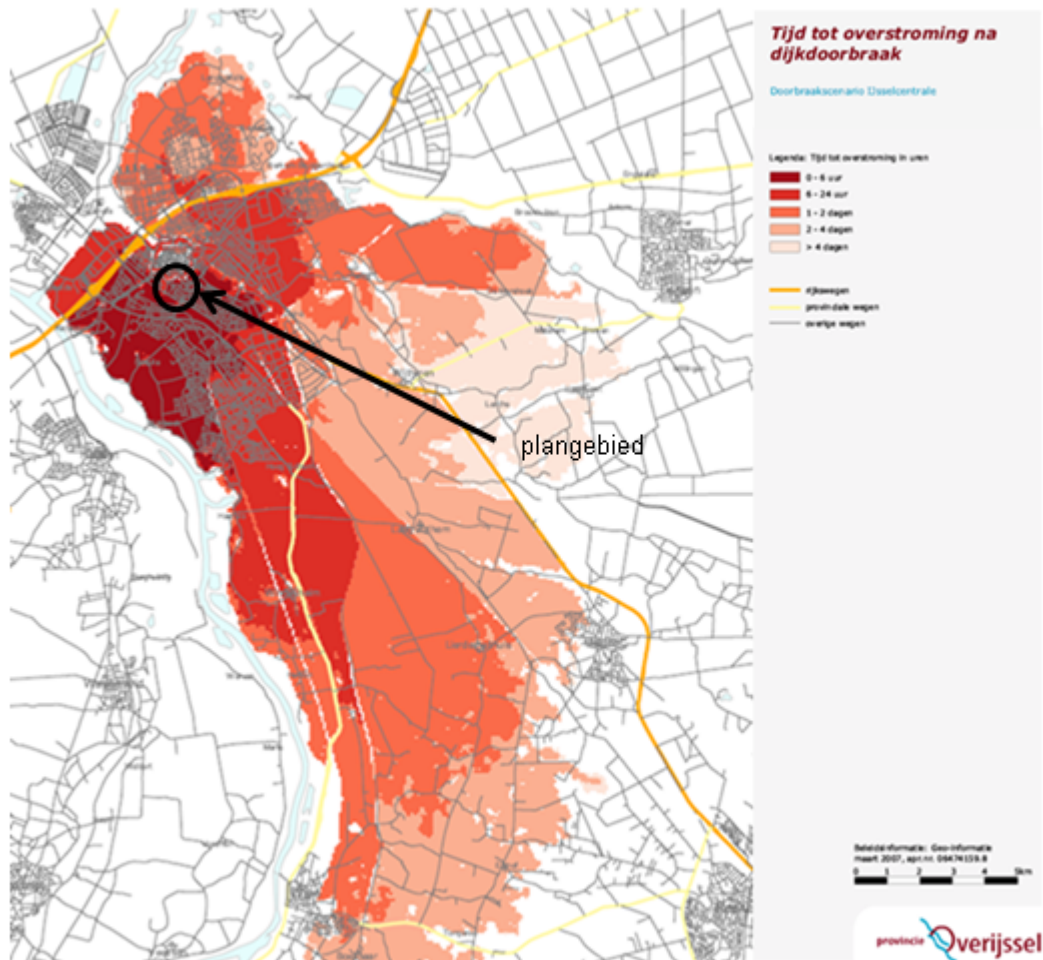
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De

overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstromt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade”.

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 tot 2,0 meter (figuur 2). De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 3 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak ter hoogte van de IJsselcentrale weergegeven, namelijk 0 tot 6 uur.



Figuur 2: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)



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

Maatregelen

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

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Waterstructuur

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie.

Riolering

De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar gemeentelijk gemengde rioolstelsel worden

afgevoerd.

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

De hemelwaterafvoer (HWA) van de daken en verharding moet binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak, zie document "Infiltratievoorziening woongebieden, versie 2016". Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Denk bijvoorbeeld rekening gehouden worden met oude – vaak niet waterdichte – kelders in de omgeving. Bovendien is het uitgangspunt dat (grond)waterstromen in de omgeving niet negatief worden beïnvloed door ontwikkeling in het plangebied.

Voor de benodigde nieuwe rioolaansluiting kan een aanvraag worden ingediend bij de gemeente. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan (infiltratieplan) wordt dan getoetst op een bui van T=100, die kan worden gedefinieerd als een bui van 67 mm neerslag in 1 uur en 100 mm neerslag in 24 uur.

Ontwateringsdiepte

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie.

Wateroverlast

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

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Op het perceel Zuiderkerkstraat 2 is 1 woning aanwezig. Het plangebied is in gebruik als tuin behorende bij dit perceel.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanbouw aan de woning aan de Zuiderkerkstraat 2 zal worden gesloopt. In de zijtuin worden twee woningen gerealiseerd.

3.8 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.

3.8.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' die binnen de geluidszone zijn gelegen.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting, indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toestaat voor gebieden die binnen de verplichte onderzoekszone van wegen liggen. Volgens de Wgh heeft iedere weg een geluidszone behalve de volgende wegen:

- wegen die binnen een woonerf liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De planlocatie valt binnen de geluidszone van de Burgemeester van Roijensingel, de Stationsweg, de Oosterlaan en het spoor. De overige wegen grenzend aan de planlocatie zijn als 30 km/uur wegen ingericht.

Uit de geluidskaart van de gemeente Zwolle blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de genoemde wegen en het spoor ter plaatse van de planlocatie lager is dan 49 dB Lden, zie onderstaande figuur. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is nader onderzoek niet nodig.



3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk. De directe omgeving kent een beperkt aantal functies, namelijk kantoren, wonen en maatschappelijk (gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen). De hierbij horende richtafstanden (10 meter) leveren geen beperkingen op. Het plan en haar omliggende functies hebben geen beperkende invloed op elkaar.

3.8.3 Luchtkwaliteit

Besluit gevoelige bestemmingen

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

In het plan worden 2 woningen gerealiseerd. Woningen vallen niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief deze iet in een betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Daarbij moet aannemelijk worden gemaakt dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 1.500 woningen (Regeling NIBM bijlage 3B). Aangezien het de nieuwbouw van 2 woningen betreft, is het plan per definitie NIBM en hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden. Een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het plan is niet noodzakelijk.

3.8.4 Bodemkwaliteit

Voor de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. Ook is er geen verdenking van bodemverontreiniging op basis van historische bedrijfsactiviteiten. Wel is mogelijk oud stedelijke bodemverontreiniging ontstaan door bijvoorbeeld ophogingen en het legen van asladen. Ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt verondersteld dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen.

3.8.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De planlocatie bevindt zich op meer dan 300 meter van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoer en verder niet binnen de invloedssfeer van andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren.

Op deze afstand van het spoor kan een eventuele calamiteit met een toxisch gas effect hebben op het plangebied. Het is dan belangrijk dat er schuilmogelijkheid is en ramen en deuren gesloten kunnen worden. Aangezien het plan de nieuwbouw van 2 woningen betreft, wordt er waarschijnlijk geen airconditioningsinstallatie aangelegd, waardoor het toxisch gas naar binnen wordt gezogen. Ook via andere ventilatiemethode kan toxisch gas de woningen indringen. Mocht dit wel het geval zijn dan is het belangrijk dat de bewoners deze in geval van een calamiteit moeten kunnen uitschakelen. Verder zijn er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw.

3.8.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In de buurt van de locatie is geen hoofdwaterleidingen, -gasleidingen of -rioolleidingen gelegen. Ook zijn er geen straalpaden in de buurt van de locatie gelegen

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 Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 10 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van

gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 6 Waarde - Archeologie;

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 10 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven

Artikel 3 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:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 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.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

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

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

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

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

Bouwwerken, zonder dak:

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

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 (zie kaart).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

4.4 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod

worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

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

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat 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 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

4.6 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan op de bij derden in eigendom zijnde percelen kadastraal gemeente Zwolle, sectie G nummers 11705 en 11706, plaatselijk bekend als Zuiderkerkstraat 2.

Ten aanzien van voornoemde percelen is een anterieure overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. De overeenkomst is overeenkomstig artikel 6.24 Wro en artikel 6.2.12 Bro gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg buurt

Inloopbijeenkomst 5 juli 2017

Op 5 juli 2017 is er een informatieavond gehouden voor de buurt. De uitnodiging voor de buurtbijeenkomst is huis-aan-huis in de bus gedaan bij Tuinstraat 1 t/m 11, bij Zuiderkerkstraat 8 t/m 20 en bij Zuiderkerkstraat 23. Allemaal panden die rechtstreeks grenzen aan het plangebied. Deze bijeenkomst was georganiseerd door de initiatiefnemers. Er waren bewoners uit de Zuiderkerkstraat, Tuinstraat en Zeven Alleetjes. Ook waren de architect en vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig.

Er zijn samengevat de volgende onderwerpen het meest aan de orde geweest:

- over bomen / groen, uit visueel oogpunt en als waarborg voor privacy;

Verschillende buurtbewoners bepleiten dat zoveel mogelijk 'groen' c.q. bomen behouden blijven, zij het dat er ook gesnoeid moet worden. 'Privacy' is een belangrijke overweging bij deze wens.

In reactie hierop zeggen de initiatiefnemers deze wens zeker te respecteren. Zij beloven dan ook ruimhartig overleg en dat er nader overleg komt over bomen en groen.

- hoogte en bouwvolume van het nieuw te bouwen huis dat grenst aan de tuinen van de percelen aan de Zuiderkerkstraat 10 tot en met 18, vanwege de mogelijke schaduwwerking en 'horizonvervuiling' vanuit de tuinen in de Zuiderkerkstraat;

De vraag wordt gesteld waarom het huis zo diep de tuin is geprojecteerd en wat is het hoogteverschil tussen het laagste en hoogste deel van het dak van dit huis? Met andere woorden waarom niet een groter deel van het bouwvolume aan de straatkant om te sparen op de diepte van dit huis?

Ook is het de vraag of het hoogste deel van dit huis de toetreding van zuiderlicht in een aantal van de woningen aan de Zuiderkerkstraat in zekere mate beperkt.

Enkele buurtbewoners doen de suggestie aan de straatkant meer van het beoogde bouwvolume te projecteren om dan minder ver de tuin in te bouwen.

- architectonisch geheel en de stedenbouwkundige inpassing: relatie nieuwbouw en bestaande bouw;

Hoe verhoudt zich de nieuwbouw tot de beeldbepalende betekenis van het gemeentelijke monument Zuiderkerkstraat 2? Hoe wordt ingehaakt op de verschillende gebouwen in de directe omgeving in de straat en aan het plein?

De architect geeft zijn visie: de bestaande bebouwing wordt gevormd door een palet van verschillende

architectonische stijlen uit verschillende perioden en er is dan ook plaats voor een moderne toevoeging; immers de geschiedenis gaat door en dat mag of moet zichtbaar zijn; overigens met respect voor de monumentale waarde van de villa en de historische tuinmuur. In het uiteindelijke beeld monument mét de gerestaureerde tuinmuur en de van latere toevoegingen ontdane villa wil de architect het een tuinachtige sfeer oproepen met een belangrijke rol voor de ginko (boom) en de houten bekleding van de twee nieuwe tuinhuisachtige nieuwe villa's.

Er wordt gevraagd of de wand aan de straatkant niet erg gesloten is, met weinig detaillering.

De architect antwoordt dat de tekening niet meer is dan een schets voor de bouwvolumes maar dat de gedetailleerde tekening nog gemaakt wordt bij de aanvraag van de bouwvergunning.

- mogelijke overlast in bouwfase.

Eén van de omwonende vraagt aandacht voor het minimaliseren van de overlast voor de omwonenden tijdens de bouw.

De doorlooptijd is volgens de initiatiefnemers niet helemaal te voorspellen. Maar redelijkerwijs loopt de planprocedure tot het late voorjaar van 2018. De bouw start niet voor de zomer van 2018. De ruwbouw duurt vervolgens ongeveer driekwart jaar en daarna volgt de rest.

Reactie van initiatiefnemers op inloopbijeenkomst

Naar aanleiding van de bijeenkomst hebben de initiatiefnemers nog een nadere reactie gegeven naar alle omwonenden die op bijeenkomst aanwezig waren en die hun emailadres hadden opgegeven.

Deze reacties ging over parkeren en de groene erfafscheidingen in relatie tot privacy.

Met betrekking tot parkeren wordt opgemerkt dat het plan geen extra parkeerdruk zal opleveren in de vorm van meer parkeervergunninghouders. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. In overleg met de gemeente zal een kleine herinrichting van de Zuiderkerkstraat plaatsvinden, zodat het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied gelijk blijft. Verder is toegezegd dat met omwonenden zal worden gesproken zodra de uitwerking aan de groenplannen aan de orde is.

Tenslotte is naar aanleiding van de reactie dat de woning die grenst aan de tuinen van de percelen aan de Zuiderkerkstraat 10 tot en met 18, zo diep in de tuin is geprojecteerd, door de architect een aangepast plan gemaakt. De "footprint" in de tuin is minder diep en het zicht op het bouwvolume vanuit de buurtuinen aan de Zuiderkerkstraat wordt minder dan het in de oorspronkelijke plannen was.

Aangepast plan december 2017

De aangepaste plannen zijn eind december 2017 in de vorm van een aangepast presentatieboekje opgestuurd aan de omwonenden die aanwezig waren op de inloopbijeenkomst met het verzoek hierop te reageren. Ook is een plattegrond met de verschillen tussen de oorspronkelijke plannen en de nieuwe situatie meegestuurd. Hierop zijn een aantal reacties gekomen.

Eén van de omwonenden verzoekt in verband met privacy van de bewoners van de percelen Zuiderkerkstraat 10 tot met 18 om het in standhouden van de groenstrook tussen het plangebied en de hiervoor genoemde percelen en bij voorkeur een groenstrook die wintergroen blijft.

Een andere omwonende vindt het goed dat het pand minder ver in de tuin komt, maar blijft het plan een te grote inbreuk vinden op zijn privacy. Met name doordat er op de verdieping gewoond zal gaan worden en er een dakterras op de uitbouw komt. Vandaar uit is er zicht op de tuinen van de woningen aan de Zuiderkerkstraat. Het feit dat er bomen als afscheiding zullen komen, is naar zijn mening geen garantie dat deze in de toekomst niet weggehaald zullen worden.

De initiatiefnemers hebben richting deze omwonende nogmaals benadrukt dat het ook in ieders belang is dat de maximale privacy worden gehaald. Ook zullen ze de omwonenden betrekken bij de groenplannen.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Provincie

Samenvatting reactie

Er wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan past in het provinciaalruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zijn er vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting reactie

Het waterschap heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Brandweer IJsselland

Samenvatting reactie

Bij een eventueel incident met toxische stoffen kan er een toxische wolk ontstaan. Bij zo'n incident krijgen aanwezigen in de omgeving het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en ventilatie af te sluiten. Hiervoor is het nodig dat de woningen voorzien zijn van een ventilatiesysteem wat de bewoners zelf kunnen afsluiten. Er wordt geadviseerd de tekst in paragraaf 3.8.5 van de toelichting hierop aan te passen.

Tevens wordt geadviseerd de toekomstige bewoners voor te lichten over de risico's die zij lopen bij een eventueel incident en wat zij zelf kunnen doen.

Reactie gemeente

De toelichting zal worden aangepast en de initiatiefnemers hebben het advies van de brandweer toegestuurd gekregen.

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Bijlage 1 Quikscan Natuurtoets Zuiderkerkstraat2



natuurtoets

Quickscan natuurtoets Zuiderkerkstraat 2, Zwolle

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde soorten

Opdrachtgever

Familie Mulder

Status

Definitief



Emmastraat 16
8011 AG Zwolle

T (038) 423 64 64
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan natuurtoets Zuiderkerkstraat 2, Zwolle

Subtitel

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde soorten

Projectcode

Datum

Status

17-255

25 oktober 2017

Definitief

Auteur(s)

H.J. (Erik) Riphagen

Tweede lezer

S.E. (Sebastiaan) Kraaijeveld

Opdrachtgever

Familie Mulder

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

Riphagen, H.J. (2017). Quickscan natuurtoets Zuiderkerkstraat 2, Zwolle. Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde soorten. Rapport 17-255. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen	2
2. Kader en methode	3
2.1 Wettelijk kader	3
2.2 Onderzoeksmethode	3
3. Soortbescherming	5
3.1 Flora	5
3.2 Zoogdieren	5
3.3 Broedvogels	6
3.4 Overige soortgroepen	8
4. Geraadpleegde bronnen	9

Samenvatting

Inleiding

De familie Mulder is voornemens om delen van het pand aan de Zuiderkerkstraat 2 te verbouwen. Ook wordt in de tuin nieuwbouw gepleegd. De geplande werkzaamheden gaan mogelijk gepaard met effecten op beschermde soorten. De familie Mulder heeft Ecogroen gevraagd te beoordelen of de ingrepen conflicteren met de wettelijke bescherming van soorten. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevindt zich aan de Zuiderkerkstraat 2 in Zwolle. Het plangebied bestaat uit een woning en een siertuin, welke wordt omsloten door een muurtje. In de tuin staan een aantal bomen, welke grotendeels behouden worden. Het schuurtje wordt gesloopt. De nieuwbouw gaat met name ten kosten van het huidige gazon, ook wordt de uitbouw (serre inclusief bovengedeelte met plat dak en klein pannendak) gesloopt. De huidige woning wordt ingrijpend verbouwd. Er worden twee appartementen gerealiseerd, waarvoor onder andere isolatie van de woning plaats vindt. De isolatie vindt plaats vanaf de binnenzijde van de woning.

Soortbescherming

- In de tuin zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken in de tuin;
- In het originele woonhuis zijn geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Aan dit woonhuis vinden geen werkzaamheden plaats, effecten zijn uit te sluiten.
- In de tuin en woning zijn geen groeiplaatsen van flora en voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

Advies

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Geadviseerd wordt daarom om buiten het broedseizoen te werken. Omdat er geen werkzaamheden aan het dakpannendak, goten of omlijsting van de originele woning plaats vindt zijn effecten uit te sluiten. Isolatie vindt plaats vanaf de binnenzijde van de woning en het dakpannendak op de uitbouw is geschikt als verblijfplaats voor genoemde soorten.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Mulder is voornemens om delen van het pand aan de Zuiderkerkstraat 2 te verbouwen. Ook wordt in de tuin nieuwbouw gerealiseerd.

De beoogde plannen gaan mogelijk gepaard met effecten op beschermde soorten. Ecogroen heeft beoordeeld of de beoogde plannen conflicteren met de wettelijke bescherming van soorten. Gebiedsbescherming en bescherming van houtopstanden zijn niet getoetst. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevindt zich aan de Zuiderkerkstraat 2 in Zwolle (zie figuur 1.1.) Het plangebied bestaat uit een woning en een siertuin, welke wordt omsloten door een muurtje. In de tuin staat een aantal bomen, welke grotendeels behouden blijven. Het schuurtje wordt gesloopt. De nieuwbouw gaat met name ten kosten van het huidige gazon, ook wordt de uitbouw (serre inclusief bovengedeelte met plat dak en klein pannendak) gesloopt. De huidige woning wordt ingrijpend verbouwd. Er worden twee appartementen gerealiseerd, waarvoor onder andere isolatie van de woning plaats vindt. De isolatie vindt plaats vanuit de binnenzijde van de woning.



Figuur 1.1: Ligging van het onderzoeksgebied (tussen de rode lijnen). Bron luchtfoto: Google Earth

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In dit rapport gaan wij in op de soortbescherming. Conform de vraagspecificatie gaan we niet in op gebiedsbescherming en de bescherming van houtopstanden. Voor de volledige wettekst van de Wet natuurbescherming verwijzen wij naar: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-01-01>. In onderstaand kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Soortbescherming onder Wet natuurbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd zijn (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest).

Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

2.2 Onderzoeksmethode

De voorgenomen werkzaamheden zijn mogelijk in strijd met de Wet natuurbescherming. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige of te verwachten beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten.

Gestart is met literatuuronderzoek om uit te zoeken of beschermde soorten bekend zijn in en rondom het plangebied. Wij hebben gebruik gemaakt van beschikbare bronnen als verspreidingsatlassen, NDFF¹ en provinciale kaartviewers (zie voor een volledig overzicht de Geraadpleegde bronnen in hoofdstuk 4).

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 14 april 2017 is uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door twee ecologen van Eco-groen. Gedurende het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuur-bescherming. Tijdens het veldonderzoek is bekeken of nesten van jaarrond beschermde broedvogels aanwezig zijn in bomen. Daarnaast zijn bomen, de woning en de schuur gecontroleerd op hun geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen (holten, spouwmuur en dakpannendak).

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke soorten (mogelijk) aanwezig zijn. Vervolgens is op basis van de geplande ingrepen bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Indien sprake is van negatieve effecten is advies gegeven over te nemen vervolgstappen.

¹ Op de gegevens van de NDFF rusten auteursrechten.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreinge-steldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDDF 2017) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is voor flora niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Algemeen

Het leefgebied van de in artikel 3.5 (Habitatrichtlijn bijlage IV) beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 3.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 3.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven, baltslocaties / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes

Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foeragegebied

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foeragegebied voor vleermuizen. Foeragegebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Vanwege het ontbreken van bomen met geschikte holtes zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten in bomen in de tuin. Tijdens het veldbezoek van 14 april 2017 zijn op diverse plekken potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de vorm van daklijsten en dakpannen in de originele woning. In de te slopen serre of het te vervangen dakje op de uitbouw zijn geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. In de woning zit geen spouwmuur, zodat hier ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn. Omdat er geen werkzaamheden aan het dakpannendak of aan de daklijsten van de originele woning plaats vinden, zijn effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen op voorhand uitgesloten.

Vliegroutes en foerageergebieden

De tuin wordt naar verwachting slechts zeer beperkt gebruikt als foerageergebied en vliegroute. Als gevolg van de plannen worden geen (onmisbare) opgaande lijnvormige structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als onmisbare vliegroute voor vleermuizen. In de omgeving blijven voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van singels en bebouwing. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verloren gaan, aangezien in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden resteren. De voorgenomen plannen geven dan ook geen aanleiding schade te veronderstellen aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Overige zoogdieren

Bij overige zoogdieren wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën met een verschillende beschermingsregiem (zie kader 2.1).

Soorten van Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn

Vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn (o.a. Otter) worden op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (zonder provinciale vrijstelling)

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten zonder provinciale vrijstelling te verwachten. Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) worden deze uitgesloten. Sporen van de Steenmarter zijn niet aangetroffen in de schuur, tuin en woning. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (met provinciale vrijstelling)

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere Egel, Mol, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis *spec.*, Bosmuis en Rosse woelmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Overijssel automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

3.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillende beschermingsregiem (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Op basis van het uitgevoerde veldbezoek, de terreinkenmerken en de constructie van de bebouwing worden nesten van de jaarrond beschermde broedvogels huismus en gierzwaluw (zie kader 3.2) verwacht. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten is daarom aan de orde wanneer werkzaamheden aan het dakpannendak of aan

de goten plaats vinden. Omdat isolatie vanaf de binnenzijde plaats vindt, zijn effecten op voorhand uit te sluiten.

Kader 3.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt verstaan: in functie zijnde nesten van de Ooievaar, Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Roek, Wespandief, Zwarte wouw, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Kerkuil, Oehoe, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart en Huismus. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen

Gierzwaluw

Tijdens het veldbezoek van 14 april zijn potentiële nestplaatsen van Gierzwaluw aangetroffen. In het dakpannendak van de originele woning zitten mogelijk met ruimtes achter de dakpannen en ruimtes achter nokpannen. Gierzwaluwen nestelen uitgebreid in de directe omgeving.

Isolatiwerkzaamheden aan de woning worden vanaf de binnenzijde uitgevoerd. Omdat er geen werkzaamheden aan het dakpannendak of de goten van de originele woning worden uitgevoerd is een negatief effect op voorhand uit te sluiten en zijn vervolgstappen niet noodzakelijk

Huismus

Tijdens het veldbezoek van 14 april 2017 zijn potentiële nestplaatsen van Huismus aangetroffen bij de dakpannen van de originele woning. Er zijn geen huismussen waargenomen tijdens het veldbezoek. Geschikte nestplaatsen voor Huismus bestaan uit ruimtes onder dakpannen en dakbeschot die toegankelijk zijn via dakgoten of gevelpannen. Het kleine dakpannendakje op de uitbouw is niet geschikt als broedgelegenheid.

Isolatiwerkzaamheden aan de woning worden vanaf de binnenzijde uitgevoerd. Negatieve effecten op mogelijke verblijfplaatsen van de huismus worden op voorhand uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Overige broedvogels

Door de aanwezigheid van bebouwing en groenstroken in het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Merel, Zwartkop, Roodborst, Heggenmus, Winterkoning, Houtduif, Turkse tortel en Vink.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt echter een verbod op handelingen die soort, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Houtduif en Turkse tortel aanwezig zijn binnen het plangebied.

3.4 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) wordt in het projectgebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van andere beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor overige soortgroepen.

4. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016). Jaargang 2016, Nr. 34. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming).

Dienst Regelingen (2009). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

Ministerie van EZ (2015). Besluit van de Minister van Economische zaken van 15 oktober 2015, DGAN-PDJNG / 15129301, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Internet

Ministerie van EZ (<http://mineleni.nederlandsesoorten.nl>).

Ministerie van EZ (2016) (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/inhoud/nieuwe-natuurwet>).

NDFF Uitvoerportaal (<https://ndff-ecogrid.nl>). Geraadpleegd op 20 april 2017.

www.ravon.nl



16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP15020-0003 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 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;

1.6 archeologische waarden:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 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;

1.9 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd door de hoofdbewoner en/of leden van zijn gezin;

1.10 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijf aan huis:

een dienstverlenend bedrijf of ambachtelijk 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;

1.12 beroep aan huis:

een dienstverlenend 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;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 carport:

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

1.25 cultuurhistorische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.26 dagrecreatie:

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

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:

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

1.29 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;

1.30 één bestemmingsvlak vormend:

twee bestemmingsvlakken, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bestemmingsvlak;

1.31 één perceel vormend:

twee percelen, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één perceel;

1.32 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erf:

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

1.35 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;

1.36 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidsbelasting:

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.42 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;

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 hoofdwoning:

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

1.45 horeca:

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

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 kantoor:

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

1.48 kantoorgebouw:

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

1.49 kelder:

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

1.50 kunstnijverheidbedrijf:

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

1.51 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.

1.52 monumenten:

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

1.53 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;

1.54 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.55 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.56 onderbouw:

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

1.57 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 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.65 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;

1.66 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;

1.67 standplaats:

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

1.68 stedenbouwkundig beeld:

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

1.69 terugliggende bouwlaag:

gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

1.70 verzorgend bedrijf:

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

1.71 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.72 voorkeursgrenswaarde:

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

1.73 woning:

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

1.74 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;

1.75 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 gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

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

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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

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

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 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. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.60 gelden de volgende regels: :

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -tuinmuur' mag de bouwhoogte van een tuinmuur niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b en artikel 3.2.1 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.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 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.

3.5 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 4 Verkeer - Erftoegangsweg

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- f. overbouwingen ter plaatse 'specifieke bouwaanduiding overbouwing' ten behoeve van woningen binnen de bestemming Wonen met dien verstande dat:
 - 1. deze overschrijding niet meer dan 0,30 meter bedraagt;
 - 2. deze niet lager mag zijn dan de onderkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
 - g. maatschappelijke voorzieningen;
 - h. sport;
 - i. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. openbare nutsvoorzieningen;
 - l. infrastructurele voorzieningen;
 - m. water;
- met de daarbij behorende:
- n. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.60 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 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 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 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:

- d. tuinen en erven;
- e. overige bouwwerken.

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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding overbouwing' mag op de eerste bouwlaag niet worden gebouwd;

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.60 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -tuinmuur' mag de bouwhoogte van een tuinmuur niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken 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 artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

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 gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 5.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

5.6.2 Voorwaarden

De in artikel 5.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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 afwijkingsregels

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

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

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
 1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
 2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
- i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

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

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

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

11.2 Laden en lossen

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

11.3 Afwijken van de overige regels

11.3.1 Bevoegdheid

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

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

11.3.2 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Bouwen

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

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

12.1.2 Afwijken

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

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

12.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

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

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

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

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

12.2.5 Hardheidsclausule

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

16 maart 2018

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2.

Deze regels worden aangehaald als:

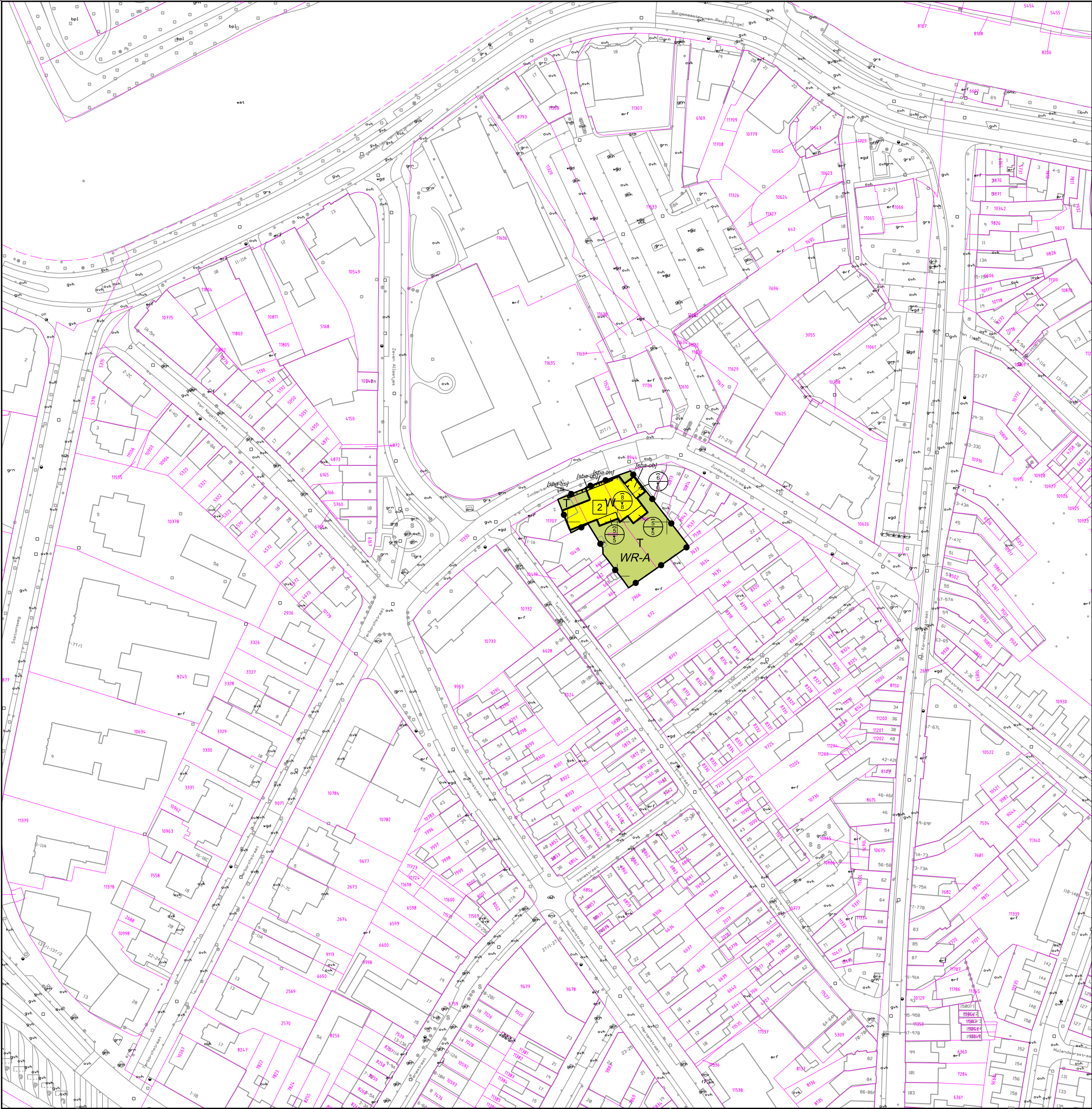
Regels van het bestemmingsplan 'Assendorp, Zuiderkerkstraat 2'.

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
- T

Tuin
- V-EWE

Verkeer - Erftoegangsweg
- W

Wonen
- Dubbelbestemmingen
- WR-A

Waarde - Archeologie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- [sba-ob]

specifieke bouwaanduiding - overbouwing
- [sba-tm]

specifieke bouwaanduiding - tuinmuur
- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- ⊙

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- E

maximum aantal wooneenheden

VERKLARING

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

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	N
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	BP15020-0003.pdf	
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	
J. vd Berg	J.F.G. Grobbe	17-04-2018	1 van 1	
n.v.t.				