Oude Mars 2018

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP18003-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18003-0004

Datum: 26 juni 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid 9
2.1.1 Rijksbeleid 9
2.1.2 Provinciaal beleid 10
2.1.3 Gemeentelijk beleid 13
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 14
2.3 Verkeersbeleid 15
2.4 Groenbeleid 16
2.5 Waterbeleid 16
2.6 Volkshuisvestingsbeleid 18
2.7 Economisch beleid 19
2.8 Milieubeleid 19

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **20**
3.1 Stedenbouw 20
3.1.1 Huidige situatie 20
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 20
3.2 Archeologie 24
3.2.1 Huidige situatie 24
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 24
3.3 Cultuurhistorie 24
3.3.1 Huidige situatie 24
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 27
3.4 Verkeer 27
3.4.1 Huidige situatie 27
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 28
3.5 Natuur 28
3.5.1 Huidige situatie 28
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 28
3.6 Water 29
3.6.1 Huidige situatie 29
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 34
3.7 Wonen 35
3.7.1 Huidige situatie 35
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.8 Voorzieningen 35
3.8.1 Maatschappelijk 35
3.9 Milieu 35
3.9.1 Geluid 35
3.9.2 Luchtkwaliteit 37
3.9.3 Bodemkwaliteit 37
3.9.4 Externe veiligheid 37
3.9.5 Kabels, leidingen en straalpaden 38

3.10 Duurzaamheid 38
3.11 Energie 38

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 39
4.1 Inleiding 39
4.2 Inleidende regels 42
4.3 Bestemmingsregels 42
4.4 Algemene regels 45
4.5 Overgangs- en slotregels 46
4.6 Handboek 46

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 47
5.1 Economische uitvoerbaarheid 47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
5.2.1 Overleg met de buurt 47
5.2.2 Uitkomsten overleg 47

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 49

Bijlage 1 Natuurtoets 50

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Oude Mars 94

Bijlage 3 Aanvullend akoestisch onderzoek Oude Mars 109

REGELS 113

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 114
Artikel 1 Begrippen 114
Artikel 2 Wijze van meten 124

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 125
Artikel 3 Groen 125
Artikel 4 Maatschappelijk 127
Artikel 5 Tuin 129
Artikel 6 Verkeer 131
Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg 133
Artikel 8 Water 135
Artikel 9 Wonen 137
Artikel 10 Waarde - Archeologie 140
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie 142

Hoofdstuk 3 Algemene regels 144
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 144
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 145
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk 146
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 148
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 150
Artikel 17 Algemene procedureregels 151
Artikel 18 Overige regels 152

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 153
Artikel 19 Overgangsrecht 153
Artikel 20 Slotregel 155

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2004 gekozen voor de Oude Mars als locatie voor de ontwikkeling van het topsegment. De Oude Mars wordt ontwikkeld tot woongebied voor dat deel van het topsegment, dat uit is op het in eigen beheer en naar eigen inzichten bouwen van een vrijstaande woning op een eigen kavel. De Oude Mars heeft een omvang van circa 36 hectare.

In 2008 is gestart met de verkoop van kavels in het plangebied Oude Mars. De start van de verkoop is echter direct gevolgd door de woningmarktcrisis hetgeen de verkoop heeft doen stagneren. Het verkooptempo van de kavels loopt enigszins achter bij de oorspronkelijke uitgangspunten.

In juli 2016 heeft een marktonderzoek plaatsgevonden door Bureau Stedelijke Planning.

Dit bureau noemt voor de stagnatie van de verkopen als belangrijkste oorzaken:

- De verkopen van de Oude Mars nemen relatief sterk af in de slechtere jaren. Dat komt omdat deze kavels het duurst zijn (en daarmee het conjunctuurgevoeligst zijn).
- De lage verkoopsnelheid in combinatie met een groot bouwveld kan kopers het gevoel geven lang in een onaf plan te moeten wonen.

Om het verkooptempo te verhogen wordt onder andere het volgende geadviseerd:

- Het handhaven van fase 1. De kavels in deze fase liggen het beste binnen het plangebied en zijn daarmee ook het meest geschikt voor het grote en duurdere aanbod. Ook zijn er voor dit deelgebied al kopers en optanten. Het aanpassen van dit deel van het programma zal bestaande optanten mogelijk doen afschrikken en bezwaarprocedures opleveren van zittende bewoners.
- Fase 2 is wel geschikt voor optimalisatie. Er zijn nog geen optanten voor, en door de dichtere opzet van het stedenbouwkundig plan en de grotere marktvraag naar kleine kavels leent deze fase zich beter voor kleiner (en goedkoper) aanbod. De kavels van deze fase zijn anders van opzet dan fase 1. Ze liggen veel dichter op elkaar dan deze kavels, zijn minder vaak gelegen aan openbaar groen en zijn ontsloten door lange rechte straten.

Op basis van de uitkomsten van het marktonderzoek heeft er een herverkaveling plaatsgevonden voor de fase 2. De nieuwe verkaveling geeft meer ruimte aan openbaar groen, speelser straattracé en meer differentiatie in kavelgroottes. Op basis van deze aanpassing zal, volgens het onderzoek, het oorspronkelijke uitgangspunt van het verkooptempo weer gehaald kunnen worden.

De herverkaveling van fase 2 heeft tot dit nieuwe bestemmingsplan geleid.

Daarnaast is dit bestemmingsplan een actuele juridisch-planologische regeling voor de Oude Mars. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is ook het feit dat de bestaande planologische regeling voor de wijk bijna 10 jaar oud is. In de Wet ruimtelijke ordening is de actualiseringsplicht voor gemeenten opgenomen die inhoudt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Het geldende bestemmingsplan Oude Mars is opgesteld vóór inwerkingtreding van de Wabo en de digitaliserings- en standaardiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- Het fietspad ten zuiden van de wijk Gerenbroek;
- De Wijheseweg;
- Landgoed Zandhove.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Oude Mars

Vastgesteld door de raad op 11 mei 2009, in werking getreden op 16 juli 2019.

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. In het geldende bestemmingsplan Oude Mars is de bouw van 100 woningen planologisch mogelijk. Aangezien er in dit plan maximale twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 100 woningen uit het geldende bestemmingsplan maken onderdeel uit van de harde plancapaciteit.

Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5500 - 6000 woningen. De harde plancapaciteit ((inclusief de gebieden met uitwerkingsplicht) is opnieuw geïnventariseerd en komt voor Zwolle uit op ruim 70% van de behoefte. Daarmee is er een resterende actuele behoefte van circa 1500-2000 woningen de komende tien jaar. Dit biedt voldoende ruimte voor verdere ontwikkeling van de stad door inbreidings- en transformatieplannen en de afbouw van Stadshagen

Tabel 1: woningvoorraad en –aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	Woningvraag periode 2017 t/m 2026	Beschikbare harde plancapaciteit			Vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026
	Netto woningvraag (prognose)	Directe bouwtitel	Uitwerkings-plicht/ wijzigingsbevoegdheid	Totaal*	
Kop Noord					
Staphorst	465 tot 570	190	300	490	85 tot 105%
Steenwijkerland	1.065 tot 1.300	715	-	715	55 tot 65%
Kop Zuid					
Kampen	1.525 tot 1.865	735	405	1.140	60 tot 75%
Zwartewaterland	500 tot 610	235	240	475	80 tot 95%
Zwolle	4.910 tot 6.000	1.525	2.575	4.100	70 tot 85%
Vechtdal					
Hardenberg	1.365 tot 1.680	1.230	-	1.230	75 tot 90%
Dalfsen	840 tot 1.030	765	-	765	75 tot 90%
Ommen	310 tot 380	385	-	385	100 tot 125%
Salland					
Deventer	2.455 tot 3.000	1.495	800	2.295	75 tot 95%
Raalte	645 tot 785	725	-	725	90 tot 115%
Olst-Wijhe	420 tot 515	260	90	350	70 tot 85%

*Bron: provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognose, 2017; opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor, 2017. Bewerking Stec Groep (2017), afrondinsverschillen, afgerond op vijftallen. *een aantal gemeenten is voortvarend aan de slag met het deprogrammeren van harde bestemmingsplancapaciteit, zie hiervoor beeld en toelichting per gemeente.*

Conclusie

Het woonprogramma voorziet in een behoefte en maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit.

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 zijn de hieronder de genoemde punten opgenomen.

"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 aangemerkt als '.Verspreide bebouwing'

Ontwikkelingsperspectief

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).

10.1.1.1 Wonen in de stedelijke netwerken

In deze Omgevingsvisie verstaan wij onder stedelijke netwerken:

- *Zwolle Kampen Netwerkstad*
- *Netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Borne en Oldenzaal)*
- *Deventer-Stedendriehoek*

Strekking van het beleid:

Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht om het aanbod voor de (boven)regionale

woningbehoefte te concentreren in de stedelijke netwerken. Vanuit de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zal de ruimte daarvoor allereerst gevonden moeten worden in het bestaande bebouwde gebied. Door herstructurering, transformatie en aanpassing van bestaande bebouwing worden bestaande woonmilieus aangepast aan de veranderende vraag en nieuwe stedelijke woonmilieus gerealiseerd.

Toelichting (waarom?):

De woningmarkt is (boven)regionaal van aard. Er is op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod in de regio duurzaam in balans te brengen. Als het gaat om de regionale vraag bepalen gemeenten in het kader van de regionale programmering in onderling overleg waar de bovenlokale vraag gefaciliteerd kan worden. Als het gaat om de bovenregionale vraag vinden wij de stedelijke netwerken de aangewezen plek om daarin te voorzien. Daar kunnen de stedelijke woonmilieus gerealiseerd worden die van belang zijn voor het vestigingsklimaat van de regio. Door de bovenregionale woningbouw te concentreren in stedelijke netwerken versterken wij de positie van de stedelijke netwerken als economische motoren van de regio. Ook voor de bovenregionale woningbouw geldt het principe van inbreiding gaat voor uitbreiding. Door nadrukkelijk in te zetten op herbestemming en transformatie kan binnen het bestaande bebouwd gebied ruimte gemaakt worden voor het realiseren van (bijzondere) stedelijke woonmilieus.

10.4.2 Stedelijke netwerken

In deze Omgevingsvisie verstaan wij onder stedelijke netwerken:

- *Zwolle Kampen Netwerkstad*
- *Netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Borne en Oldenzaal)*
- *Stedendriehoek - Deventer*

Ambitie:

Stedelijke netwerken die optimaal in verbinding staan met andere netwerken en waarin grotere en kleinere steden elkaar onderling versterken en aanvullen

Strekking van het beleid:

De functie van stedelijke netwerken in de regionale economie wordt versterkt door (boven)regionale stedelijke functies (wonen, werken, voorzieningen) daar te concentreren, bij voorkeur op (hoog)dynamische plekken. Regionale afstemming zorgt voor aansluiting bij het profiel van de verschillende kernen binnen de stedelijke netwerken. Wij zetten in op een goede bereikbaarheid van stedelijke netwerken.

Toelichting (waarom?):

Stedelijke netwerken vormen de motoren van de regionale economie. Door diensten, voorzieningen, bedrijven en kennisinstellingen die een functie vervullen voor de regio zoveel mogelijk bij elkaar te plaatsen, profiteren deze (boven)regionale functies van de dynamiek die daardoor ontstaat. Dit is niet alleen goed voor de werkgelegenheid, maar ook voor de arbeidsproductiviteit en rentabiliteit van bedrijvigheid. Door stedelijke functies bij elkaar te plaatsen, kan effectiever gebruik worden gemaakt van energievoorzieningen.

Door ervoor te zorgen dat de steden in stedelijke netwerken elkaar aanvullen door een goede profilering, versterken wij de kracht van deze netwerken. Daarvoor is een optimale bereikbaarheid binnen en tussen stedelijke netwerken van groot belang.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

Het plangebied valt binnen de aanduiding woongebied. De Oude Mars wordt aangemerkt als een locatie voor topsegment woningbouw.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

Stedenbouwkundig programma van eisen

Op 3 oktober 2005 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig programma van eisen voor de Oude Mars vastgesteld.

Welstandsnota

Algemeen

De welstandsnota 2016 is op 18 april 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven. Voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eigen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken.

Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen, zoals dit plan , is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt..

Gebiedsgericht welstandsbeleid

Voor het plangebied is in de Welstandsnota beschrijving nummer 10 ´Stedelijk landschap, de omgevingen van Engelse Werk, Berkum Bruggenhoek en Zandhove ' van toepassing.

omgeving Landgoed Zandhove

Het voormalige Landgoed Zandhove is ontstaan op een hoger gelegen deel in het landschap, grenzend aan de laaggelegen weidegrond, de Zwolse Mars. Het landgoed is omgevormd in de Engelse landschapsstijl en

de monumentale bebouwing is nu in gebruik als verpleeghuis. Rondom het landgoed staan diverse jaren dertig boerderijen, waaronder rijksmonument de Oude Mars (gesloten hoevetype). Kenmerkend voor de vroegere boerderijen behorend bij het landgoed waren de luiken in de kleuren blauw en geel. De gronden bij de voormalige boerderij De Oude Mars zijn bestemd voor de bouw van 100 vrijstaande woningen in het topsegment. De inrichting van de openbare, groene ruimte sluit aan op het landgoed

Hieronder zijn van de beleidskeuzes die hier in het kader van welstand gemaakt zijn samengevat.

Beleidskeuzes

waardering

De bijzondere combinatie van landschapspark, de cultuurhistorische waarden, alsmede de bestaande en toekomstige recreatieve functies aan de rand van de stad, maken de gebieden tot zeer hoog te waarderen verblijfsgebieden.

Beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Behouden van de landschapsparken met historische relicten en de cultuurhistorische bebouwing.
- Behouden van het openbare en groene karakter van het stedelijke verblijfsgebied.
- Versterken park- of boskameropzet van de gebieden met bijzondere architectonische en landschappelijke elementen.
- Respecteren van de typerende kenmerken van de bestaande woonbebouwing.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De plaats van de bebouwing draagt bij aan het groene dan wel bosachtige karakter van de omgeving
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend. alsmede in het bestemmingsplan gegeven rooilijn en richting van een bebouwingsvlak.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving en het groene karakter van de gebieden zijn het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Erfafscheidingen

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de groene omgeving.

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

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. Binnen het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. 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

Mobiliteitsvisie

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

De Mobiliteitsvisie vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2001. De Mobiliteitsvisie richt zich vooral op niet-infrastructurele aspecten omdat dit tot op heden onderbelicht gebleven in het mobiliteitsbeleid van de gemeente.

Het verkeersbeleid van de Gemeente Zwolle voorziet in een categorisering van het wegennet. Onderdeel

daarvan is dat de Wijheseweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg type A. Dit type wegen ontsluit aanliggende wijken. Op wegen met deze functie geldt een maximum snelheid van 70 km/uur. Direct ten zuiden van de aansluiting van de Oude Marslaan ligt de grens van de bebouwde kom. Daar gaat de Wijheseweg over in een provinciale weg met een maximum snelheid van 80 km/uur.

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.

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 en Groene Kaart

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.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

Deltawet

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

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

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014

zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid
Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur en Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd.De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

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

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 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 aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.8 Milieubeleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.
In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd

Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.

Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Het gebiedsgerichte milieubeleid is voor de aspecten geluid, externe veiligheid en de ondergrond vastgesteld. Het beleid voor de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit wordt hierna kort beschreven. In 2017 heeft de gemeenteraad besloten in 2017 dat Zwolle in 2050 energieneutraal

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de woonwijk Oude Mars. Deze wijk wordt omringd door de Wijheseweg, het landgoed Zandhove en de woonbebouwing van Gerenbroek. De eerste fase van de woonwijk, het gedeelte van de Houtwallen en de Boskavels is vrijwel geheel uitgegeven. Het gaat hierbij om 44 kavels waarbij de laatste 12 kavels begin 2017 in de verkoop zijn gegaan. Voor dit plangebied zal een conserverend plan worden gemaakt. In de tweede fase zullen de overige 58 kavels worden uitgegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van 36,1562 hectare. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente Zwolle.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De wijk Oude Mars is zo ontworpen dat het een onderdeel is van het landgoed Zandhove. Zo is een oude markegrens, evenwijdig aan de zuidelijke bosrand en gemarkeerd door de vier grote, bestaande eiken in het zuidoosten van het plangebied vrijgehouden in het plan. De Zandwetering is, als oude lijn in het landschap, ingepast. Het krijgt daardoor een eigen positie ten opzichte van het bestaande stedelijk gebied en profiteert maximaal van de bestaande kwaliteiten van de plek. De open ruimten en routes van het landgoed zijn doorgetrokken in het plangebied. De open ruimten vormen een geheel en brengen samenhang in het nieuwe woongebied. De clusters van woningen hebben deels groene randen en omsluiten de open ruimten. De bebouwing is niet onzichtbaar, maar komt niet dominant in beeld. Langs de Wijheseweg komt een beplante geluidswal, die het gebied een besloten karakter geeft. De sfeer van het landgoed komt tot uiting in de groene, extensieve en robuuste inrichting. De open ruimte dringt diep in de woongebieden door, in de vorm van brede grasbermen, bosstroken, lanen en groene plekken. De gevarieerde maar rationele opzet zorgt voor goed bruikbare kavels en voor een maximum aan goed te onderhouden openbare ruimte.

In de tweede fase zullen de overige 58 kavels worden uitgegeven de verkaveling is daarbij gewijzigd ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan.

Er zijn drie fasen voor de ontwikkeling van de tweede fase, op grond van de volgende uitgangspunten:

- Uitgifte van het gebied in fasen van ca. 15 – 25 woningen;
- De gewenste verdeling van de verschillende kavelgroottes en woongebied voor de doelgroepen zit in iedere fase;
- Het gebied waar nog niet gebouwd is, blijft zoveel mogelijk gaaf en bruikbaar;
- Zo snel mogelijk een groenstructuur aanleggen, zodat de beplanting alvast kan groeien.
- Zo min mogelijk overlast van bouwactiviteiten voor de uitgevoerde fasen;
- Minimale invloed op de omgeving (Gerenbroek, Zandhove, Oude Mars 1^{e} fase).

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit Oude Mars, dat op 18 juni 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de stedenbouwkundig uitgangspunten uitgewerkt. Deze worden voor de eerste fase aangepast aan de huidige (uitgevoerde) situatie en één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de tweede fase zal naar aanleiding van een opnieuw uitgevoerd marktonderzoek een deel van de verkaveling worden gewijzigd.

Woongebieden

De eerste fase bestaat uit twee woongebieden met verschillende sferen. Het gaat daarbij om de boskavels deze liggen op de hogere gronden tegen Zandhove aan. Dit deel, het ´bosmilieu´, heeft een introvert karakter. De kavels liggen meer los en verspreid. Ze zijn alle omgeven door opgaande beplanting. En het gebied aan de oostkant het “houtwallenmilieu', tegen de Zandwetering aan, is daarbij meer kleinschalig en gevarieerd. Er zijn korte wegen en veel houtwallen. Er is een direct contact met de open, natuurlijke Zandwetering. Het zuidelijke deel met het ´lanenmilieu´ heeft een ruim en statig karakter. Voor deze tweede fase is een nieuw marktonderzoek uitgevoerd naar aanleiding daarvan wordt de verkaveling in het 'lanenmilieu' gewijzigd opdat er ook in deze tweede fase genoeg variatie kan worden geboden.

In de uitwerking van het 'lanenmilieu' is de basis van de lange lijnen met de lanen gebleven door deze op te knippen en nieuwe doorsteken te maken ontstaat een fijnmazig netwerk passend bij de sfeer van een kleinschalige woonbuurt. De wegen zijn daarbij licht gebogen waardoor het beeld steeds varieert. Ook wordt er binnen het openbaar gebied meer variatie in sferen gemaakt. De vier dubbele bomenrijen uit het oorspronkelijke plan worden gestrooide bomen in de openbare ruimte. Aan de zijde van de Wijheseweg staan de bomen dicht bij elkaar passend bij het gesloten bossige karakter van de geluidswal. Richting de centrale open weides (west- en zuidwaarts) wordt de beplanting steeds opener en losser. Extra kwaliteit ontstaat er aan de binnenzijde van fase 2 door twee kleine brinken toe te voegen aan het plan. Hierdoor ontstaat kleine informele ontmoetingsruimtes in de wijk.

Afbeelding nieuwe situatie lanenmilieu

Beeldkwaliteit

Voor het beeldkwaliteitplan is het uitgangspunt: kwaliteit van de architectuur die past bij een toplocatie, zonder de vrijheid die hoort bij de doelgroep aan te tasten. De regels sluiten aan op de wensen zoals die zijn gebleken uit het doelgroepenonderzoek. De beeldkwaliteit speelt op vier niveaus:

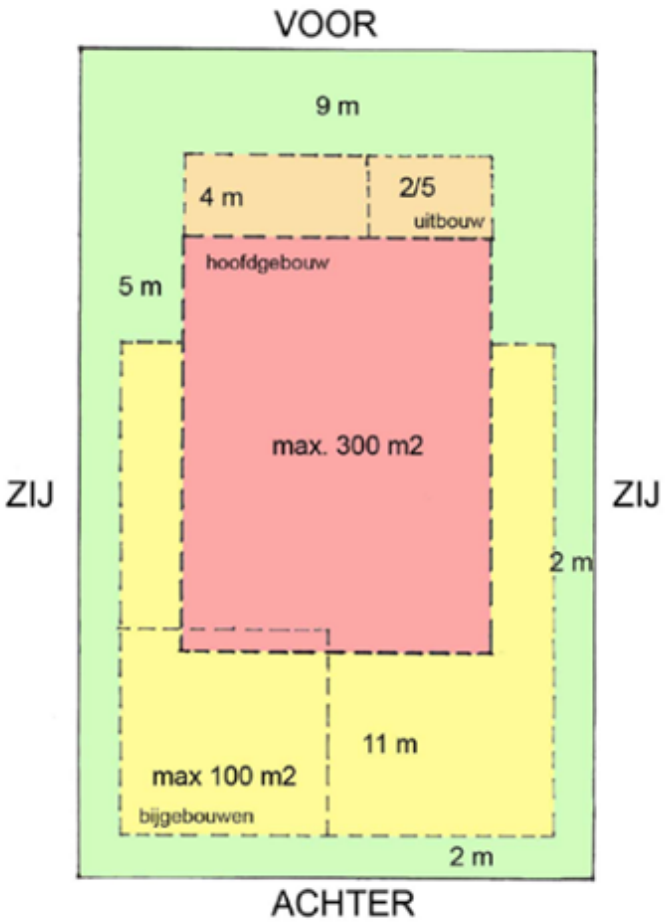
1. Ruim en groen.

De meerwaarde van de locatie ligt voor een belangrijk deel in de ruime en groene opzet. Om aan te sluiten op het open en groene karakter van het landgoed is de begrenzing van de tuin aan de openbare ruimte bij voorkeur open, maar in ieder geval groen. Verder komen er geen parkeerplaatsen aan de openbare weg.

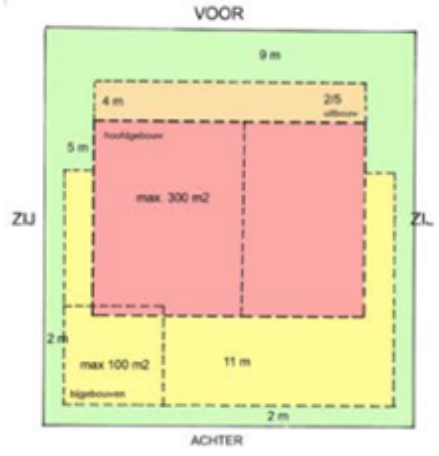
Hierdoor is de verharding minimaal en blijft het beeld optimaal groen. Op eigen terrein moet minimaal ruimte voor twee auto's gemaakt worden.

2. Situering en hoogte.

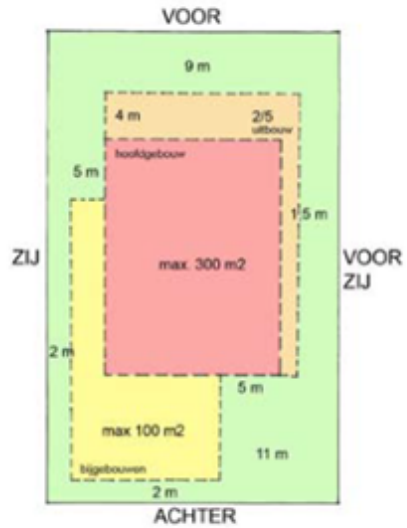
Voor het groene en ruime karakter van de wijk en voor de privacy van de woningen en de tuinen is het van belang dat woningen niet te dicht op elkaar staan. Voor de situering van de gebouwen op de kavel zijn daarom een aantal regels opgesteld. Zo moeten de voorgevels van de woningen minimaal 9 meter vanaf de erfgrens staan. Uitbouwen kunnen tot 5 meter vanaf de voorzijde van de erfgrens worden gebouwd. De zijgevels moeten minimaal 5 meter uit de erfgrens worden gebouw. Het oppervlak van de woning (binnen het bouwvlak en de uitbreiding in de bestemming tuin) op de kavel is maximaal 300 m². Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevel en minimaal 2 meter uit de erfgrens. Het oppervlak aan bijgebouwen is maximaal 100 m². Bij het bepalen van de hoogte is uitgegaan van hoofdgebouwen van maximaal 3 lagen.



Afbeelding 23 Regels voor plaatsing van de gebouwen
Op een voorbeeldkavel van 1000 m2



Afbeelding 24 kavel 1500 m2



Afbeelding 25 zijkant grenst aan openbare ruimte

3. Vorm.

Het ambitieniveau ten aanzien van de kwaliteit is hoog, maar de regels ten aanzien van de vorm van de woning zijn terughoudend. Er zijn geen voorschriften ten aanzien van architectuurstijl, kleur en materiaalgebruik. Wel zijn er regels die zorgen voor de kwaliteit, passend bij een toplocatie. Hiervoor zijn de zogenaamde 'algemene criteria' uit het Welstandsbeleid van de gemeente Zwolle opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Daarbij is voor de Oude Mars op een aantal aspecten, die voortkomen uit die criteria, de nadruk gelegd. Zo is het van belang dat de bebouwing gericht is op de openbare ruimte in verband met uitstraling van de architectuur en de sociale veiligheid. Ook is er eenheid van architectuur van hoofd- en bijgebouw en moeten er hoogwaardige en duurzame materialen gebruikt worden. Was in het eerdere bestemmingsplan op de meeste kavels in het lanen- en het houtwallenmilieu een kap verplicht. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze losgelaten. Alleen bij de woningen langs de hoofdlaan worden afwijkende regels gehanteerd. Deze kavels bepalen de sfeer bij het binnenkomen van het gebied. Om hier een zekere statigheid te garanderen, is goothoogte voor deze woningen minimaal 6 meter.

4. Bouwplanbegeleiding.

Naast de planinhoudelijke regels is het proces van belangvoor het garanderen van kwaliteit. Om voor alle woningen een minimaal kwaliteitsniveau te waarborgen, moeten de woningen wel door een (geregistreerde) architect worden ontworpen. De architectenkeuze is vrij. In de bouwplanbegeleiding speelt een supervisieteam een katalyserende, bindende en toetsende rol. Het team bestaat uit een stedenbouwkundig ontwerper, de rayonarchitect van de welstand (voor de vormgeving) de projectleider Oude Mars en de klantenbegeleider van de gemeente (voor het proces). Zij zullen de gedachte en de samenhang in het plan bewaken en inspireren en stimuleren bij het maken van de woningbouwplannen. Het beeldkwaliteitplan is daarbij uitgangspunt en toetsingskader.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft grotendeels een archeologische verwachtingswaarde van 10%. Op basis van een eerder uitgevoerd proefonderzoek, kan een groot deel van het plangebied 50 % gebied worden teruggebracht worden tot 10%. Hier aan zijn geen archeologische voorwaarden verbonden en is wel de kans op eventuele toevalsvondsten gewaarborgd. Een klein gedeelte in het zuiden dat in het verlengde ligt van de al eerder gegraven proefsleuven, tussen het wegje (huidige Oude Marsveld) en de zuidelijke plangrens heeft een archeologische verwachtingswaarde van 50 %.

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. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in 4.3 Bestemmingsregels en Artikel 10 Waarde - Archeologie

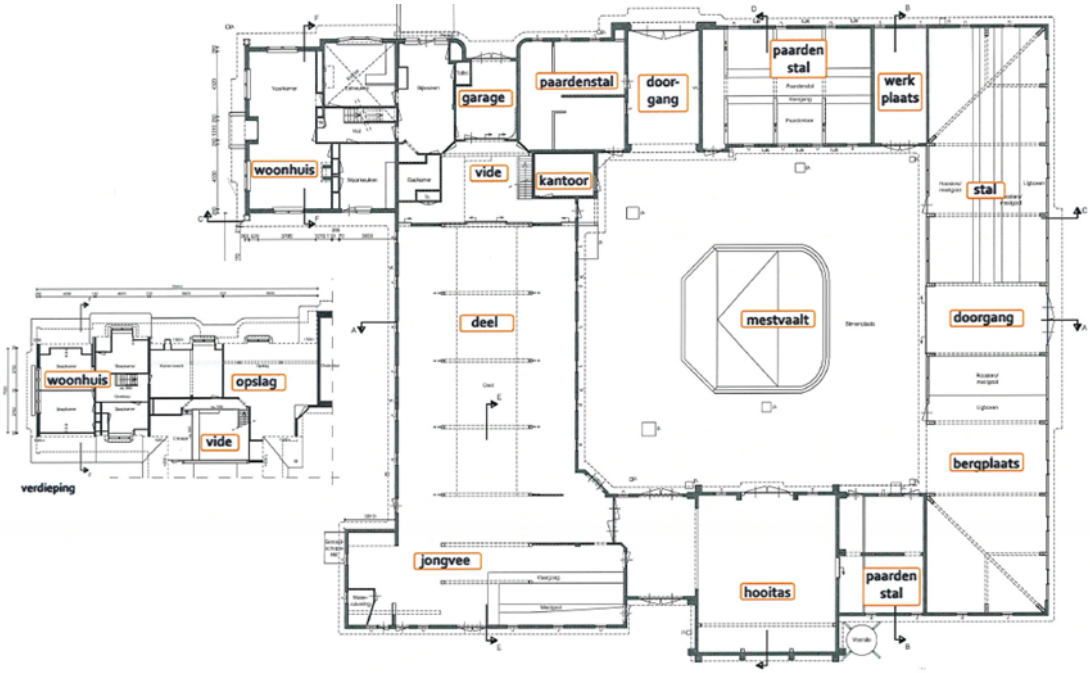
3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

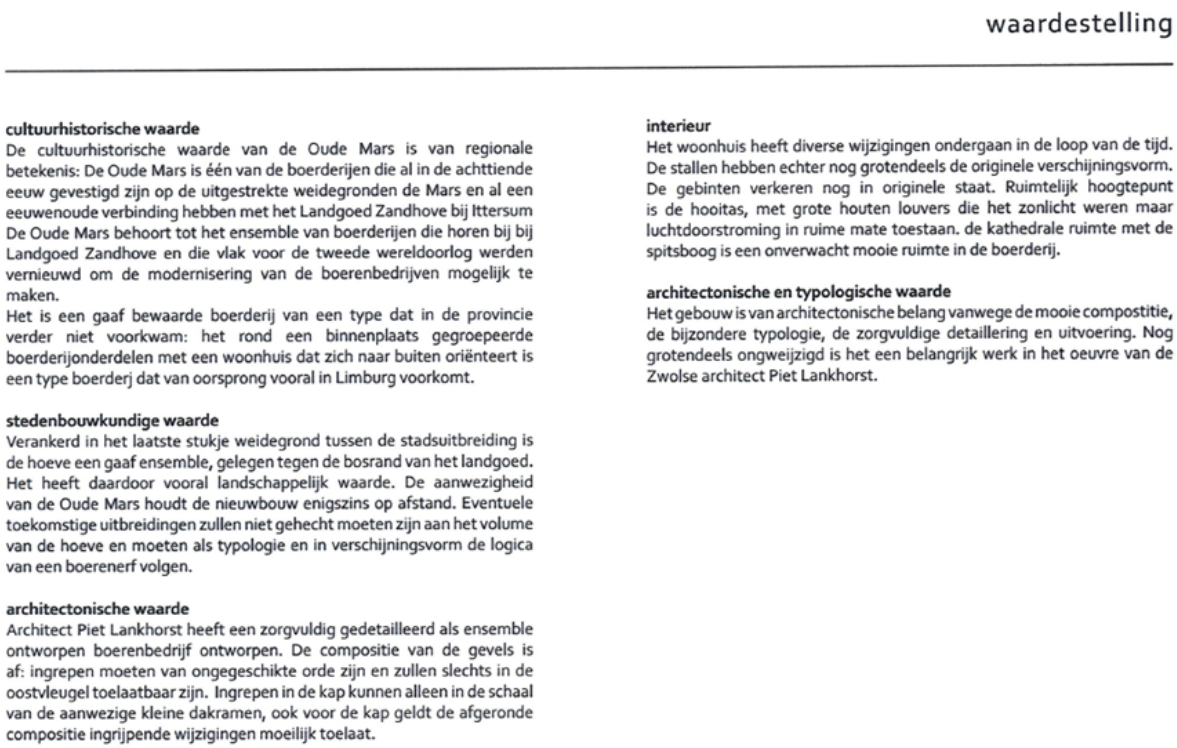
In het plangebied staat de voormalige boerderij de Oude Mars. Het is één van de boerderijen die als boerenerf al in de achttiende eeuw gevestigd zijn op de uitgestrekte weidegronden van de Mars en al eeuwen verbinding hebben met het Landgoed Zandhove.

Deze boerderij is een rijksmonument, registernummer 509860. "De Oude Mars" is in 1938 voltooid naar

ontwerp van P.A. Lankhorst in opdracht van mevrouw Van Naamen van Eemnes. De boerderij is van een type dat in Nederland buiten Zuid-Limburg weinig voorkomt. De onderdelen van de boerderij zijn hierbij rond een binnenplaats gegroepeerd, waardoor een gesloten hoeve ontstaat. De boerderij is alzijdig vormgegeven. Het erf ligt tegenwoordig net buiten de bebouwde kom van Zwolle, maar ten tijde van de bouw ver in het buitengebied. Het is gelegen op het laatste stukje weidegrond dat ooit behoorde tot het landgoed Zandhove. Het ensemble ligt tegen de bosrand van het landgoed en heeft om bovengenoemde redenen een hoge cultuurhistorische waarde.


garage
paardenstal
door-
gang
paarden
stal
werk
plaats
woonhuis
vide
kantoor
stal
deel
mestvaalt
doorgang
woonhuis
opslag
vide
verdieping
bergplaats
jongvee
hooitas
paarden
stal

Waardenstelling Bierman en Henket



waardestelling

cultuurhistorische waarde
De cultuurhistorische waarde van de Oude Mars is van regionale betekenis: De Oude Mars is één van de boerderijen die al in de achttiende eeuw gevestigd zijn op de uitgestrekte weidegronden de Mars en al een eeuwenoude verbinding hebben met het Landgoed Zandhove bij Ittersum De Oude Mars behoort tot het ensemble van boerderijen die horen bij bij Landgoed Zandhove en die vlak voor de tweede wereldoorlog werden vernieuwd om de modernisering van de boerenbedrijven mogelijk te maken.
Het is een gaaf bewaarde boerderij van een type dat in de provincie verder niet voorkwam: het rond een binnenplaats gegroepeerde boerderijonderdelen met een woonhuis dat zich naar buiten oriënteert is een type boerderj dat van oorsprong vooral in Limburg voorkomt.

stedenbouwkundige waarde
Verankerd in het laatste stukje weidegrond tussen de stadsuitbreiding is de hoeve een gaaf ensemble, gelegen tegen de bosrand van het landgoed. Het heeft daardoor vooral landschappelijk waarde. De aanwezigheid van de Oude Mars houdt de nieuwbouw enigszins op afstand. Eventuele toekomstige uitbreidingen zullen niet gehecht moeten zijn aan het volume van de hoeve en moeten als typologie en in verschijningsvorm de logica van een boerenerf volgen.

architectonische waarde
Architect Piet Lankhorst heeft een zorgvuldig gedetailleerd als ensemble ontworpen boerenbedrijf ontworpen. De compositie van de gevels is af: ingrepen moeten van ongegeschikte orde zijn en zullen slechts in de oostvleugel toelaatbaar zijn. Ingrepen in de kap kunnen alleen in de schaal van de aanwezige kleine dakramen, ook voor de kap geldt de afgeronde compositie ingrijpende wijzigingen moeilijk toelaat.

interieur
Het woonhuis heeft diverse wijzigingen ondergaan in de loop van de tijd. De stallen hebben echter nog grotendeels de originele verschijningsvorm. De gebinten verkeren nog in originele staat. Ruimtelijk hoogtepunt is de hooitas, met grote houten louvers die het zonlicht weren maar luchtdoorstroming in ruime mate toestaan. de kathedrale ruimte met de spitsboog is een onverwacht mooie ruimte in de boerderij.

architectonische en typologische waarde
Het gebouw is van architectonische belang vanwege de mooie compostitie, de bijzondere typologie, de zorgvuldige detaillering en uitvoering. Nog grotendeels ongweijzigd is het een belangrijk werk in het oeuvre van de Zwolse architect Piet Lankhorst.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het gewenst om deze boerderij zoveel mogelijk vrij in het landschap te laten staan. Zichtlijnen naar de boerderij dienen waar mogelijk open te blijven. Om dit cultuurhistorisch waardevolle erf te behouden krijgen de gronden rond de boerderij de bestemming Waarde - Cultuurhistorie.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Autoverkeer

Voor het autoverkeer wordt het plangebied alleen ontsloten via de Oude Marslaan naar de Wijheseweg. De Wijheseweg maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Zwolle. Deze weg is onderdeel van de N337, de regionale weg die (de buitenring van) Zwolle verbindt met Wijhe, Olst en Deventer.

Langzaam verkeer

Het plangebied ligt hemelsbreed op minder dan 5 km van de binnenstad en dus op fietsafstand. De Mars en fietspaden aan de noordzijde van het plangebied verbinden het gebied met de hoofdfietsroutes via de Nieuwe Deventerweg en het Gerenpad. Aan de noordzijde van het plangebied loopt de doorgaande fietsroute via een

tunnel onder de Wijheseweg naar de Mars. Dit laatste fietspad vormt onderdeel van het zogenaamde “Rondje Zwolle,” een recreatieve fietsroute om de stad.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt door openbaar vervoer ontsloten via een stadsbuslijn, een streekbuslijn en een buurtbus die alle drie hun halte hebben op de Hollewandsweg. Deze halte ligt op ca. 500 meter van de rand van het plangebied.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Autoverkeer
De ontsluiting van autoverkeer wordt niet gewijzigd.

Langzaam verkeer

Dit wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren
Voor wat betreft de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen zal moeten worden voldaan aan de eisen van de Regeling Parkeernormen 2016.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

In het plangebied zijn (anno 2017) 27 woningen gebouwd/ in aanbouw. Daarnaast is boerderij Oude Mars gerestaureerd en in gebruik als zorgboerderij. Verder zijn groenstructuren en recreatieve voorzieningen aangelegd.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De plannen bestaan uit de bouw van ca. 73 woningen in de komende 10 jaar. Hiervoor zal de bebouwing aan de Mars 27 worden gesloopt. Door Ecogroen is een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de actualisatie van het Bestemmingsplan ‘Oude Mars’ Dit onderzoek is als Bijlage 1 Natuurtoets bijgevoegd.

3.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het project heeft geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg. Specifiek is hiervoor een AERIUS-modelberekening uitgevoerd om mogelijke negatieve effecten door stikstof tijdens de aanleg -en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN. Vervolgstappen ten aanzien van NNN zijn niet aan de orde.

3.5.2.2 Soortbescherming

- In de bebouwing in het plangebied en het aangrenzende bos van Landgoed Zandhove zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Als gevolg van de geplande werkzaamheden gaat alleen een paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in de woning op perceel De Mars 27 verloren. Overige verblijfplaatsen blijven behouden en of zullen niet aangetast worden door de plannen;
- In het plangebied broeden Kerkuil en mogelijk ook Huismus in boerderij De Oude Mars. Daarnaast

broeden Ransuil, Buizerd en Sperwer in het aangrenzende Landgoed Zandhove. Nestlocaties gaan niet verloren als gevolg van de plannen. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verloren gaan;
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van ruigte en struweel aangetroffen en of te verwachten;
- Enkele te behouden bosschages met Sleedoorn zijn potentieel geschikt als leefgebied voor Sleedoornpage. De soort is overigens niet aangetroffen. Overige beschermde dagvlinders worden niet in het plangebied verwacht;
- In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden (zonder vrijstelling) aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

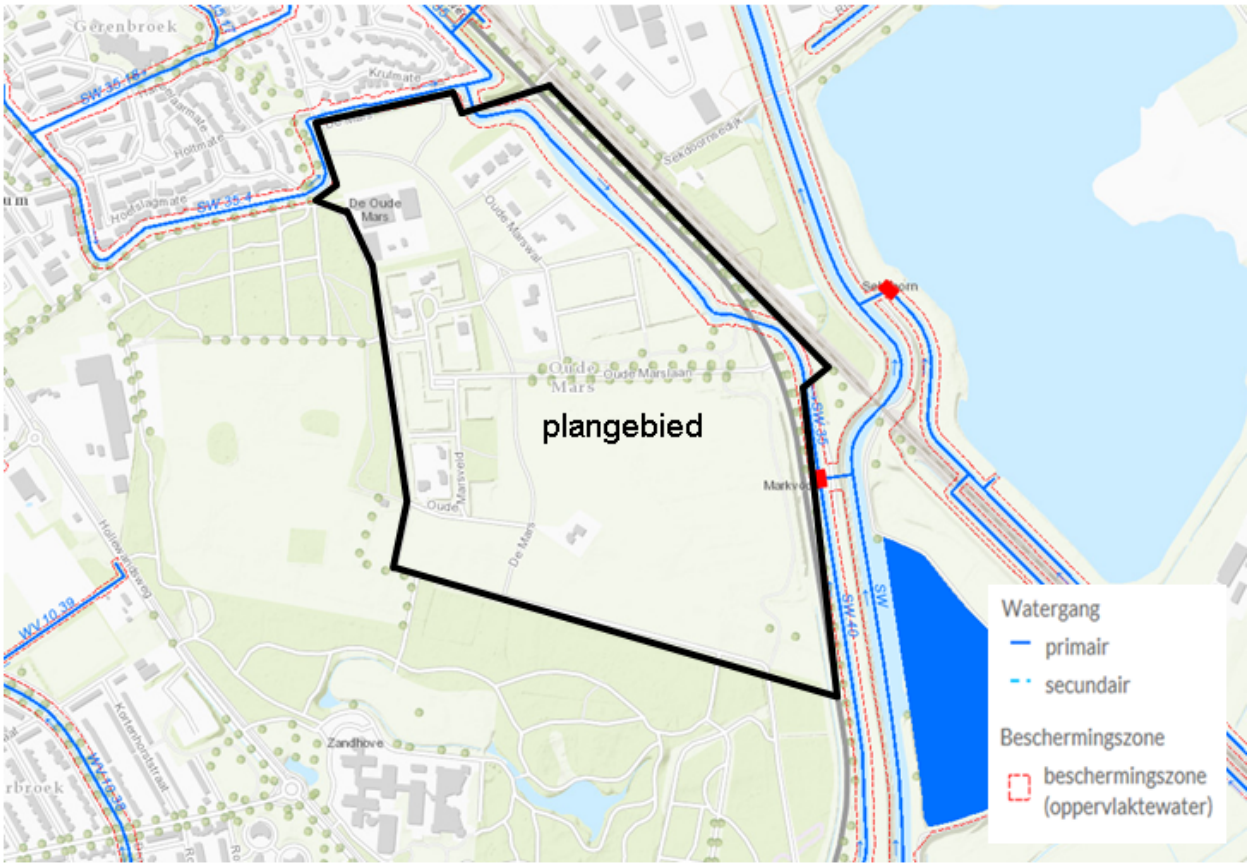
Conclusie
- Natuurwetgeving staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is weliswaar ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor het verwijderen van een paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in de bebouwing van De Mars 27, maar dit betreft een veel voorkomende situatie waarvoor in vrijwel alle gevallen ontheffing wordt verleend. In deze situatie zijn eenvoudig passende maatregelen te nemen om aanwezige vleermuizen te ontzien en daarnaast zijn vervangende verblijfplaatsen aan te brengen in één van de woningen die nog gebouwd gaan worden;
- Voor vliegroutes van vleermuizen is van belang dat verstoring door licht op de bosrand van Landgoed Zandhoeve voorkomen wordt. Advies is om de aanlegwerkzaamheden uit te voeren in de overwinteringsperiode van december tot en met maart, waarin vleermuizen minder actief zijn. Buiten deze periode is - zowel tijdens de aanleg- en gebruiksfase - lichtverstoring te voorkomen door lichtbronnen af te schermen in de richting van de bosrand of gebruik te maken van lichtbronnen die alleen de grond verlichten;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde voorkomen te worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn primaire watergangen gelegen die in beheer zijn van waterschap Drents Overijsselse Delta. Het watersysteem voert via gemaal Markvoort af op de Soestwetering. Het waterschap streeft door bemaling een vastpeil van NAP-0,20 m in het stedelijk gebied na.

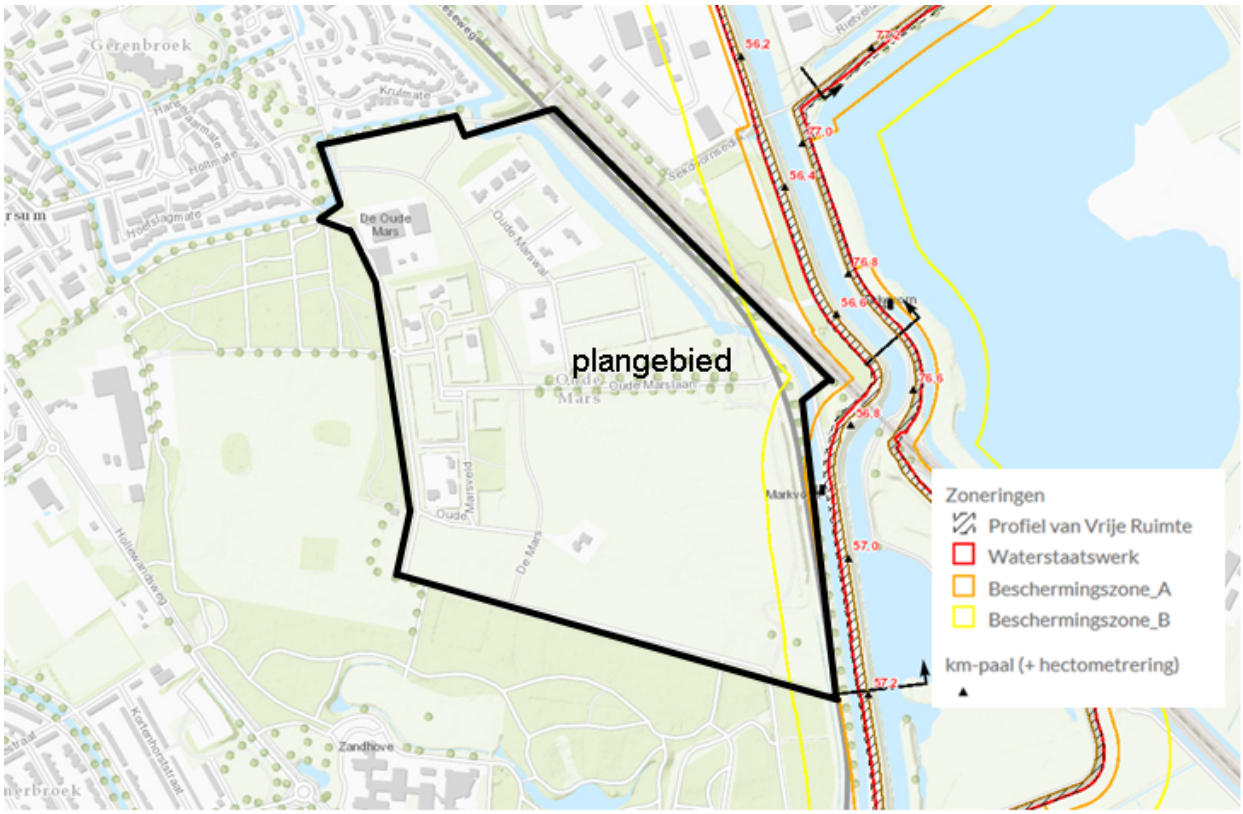


Figuur 1: Watergangen nabij plangebied (bron: Oppervlaktewaterlegger WDODelta)

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van primaire watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergangen moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij waterschap Drents Overijsselse Delta.

Binnen het plangebied ligt een regionale waterkering die op de Legger van waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering.



Figuur 2: Plangebied (deels) gelegen in beschermingszone A en B (bron: Legger Waterkeringen WDODelta)

Riolering

De droogweerafvoer vanuit het gebied wordt – via een pompunit met drukleiding – afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gescheiden rioolstelsel van Gerenbroek. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd in de bodem.

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

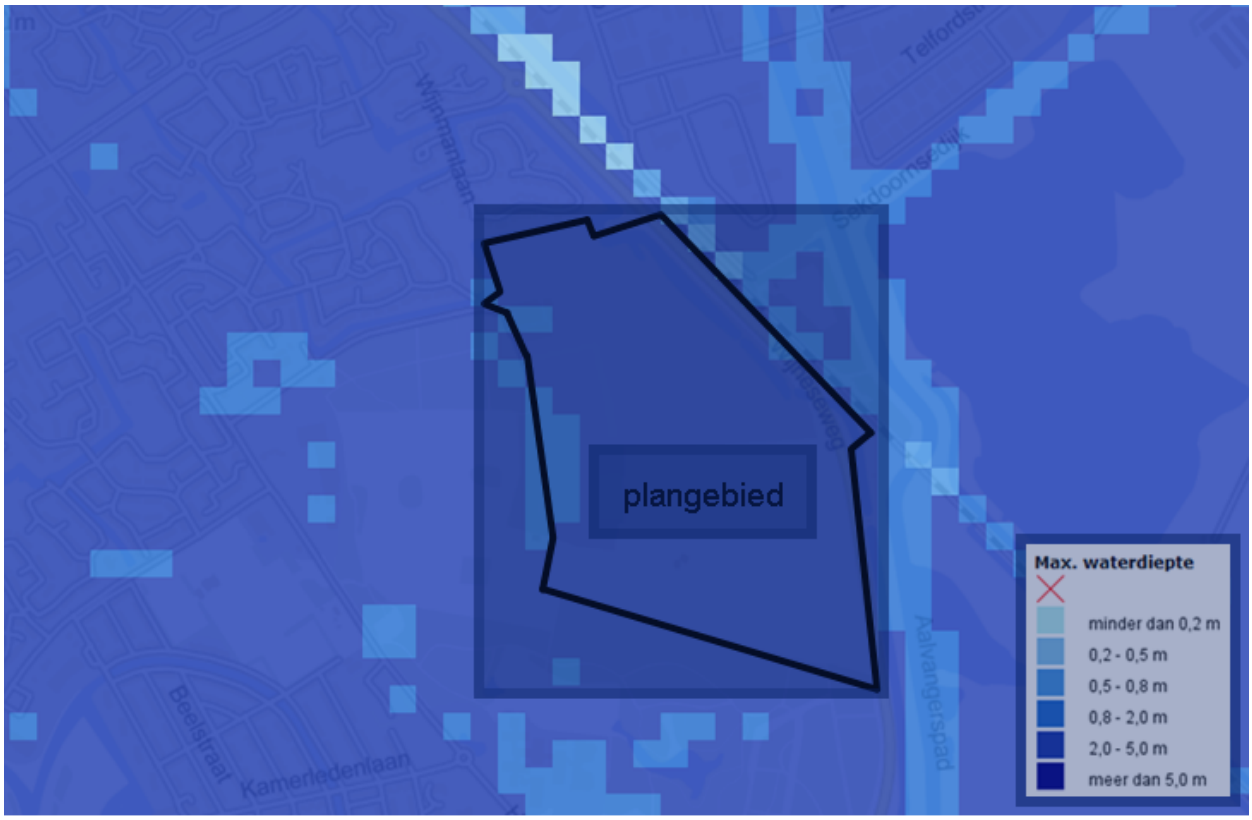
Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en hoger gelegen gronden aan de oostzijde. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een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

Risico-inventarisatie

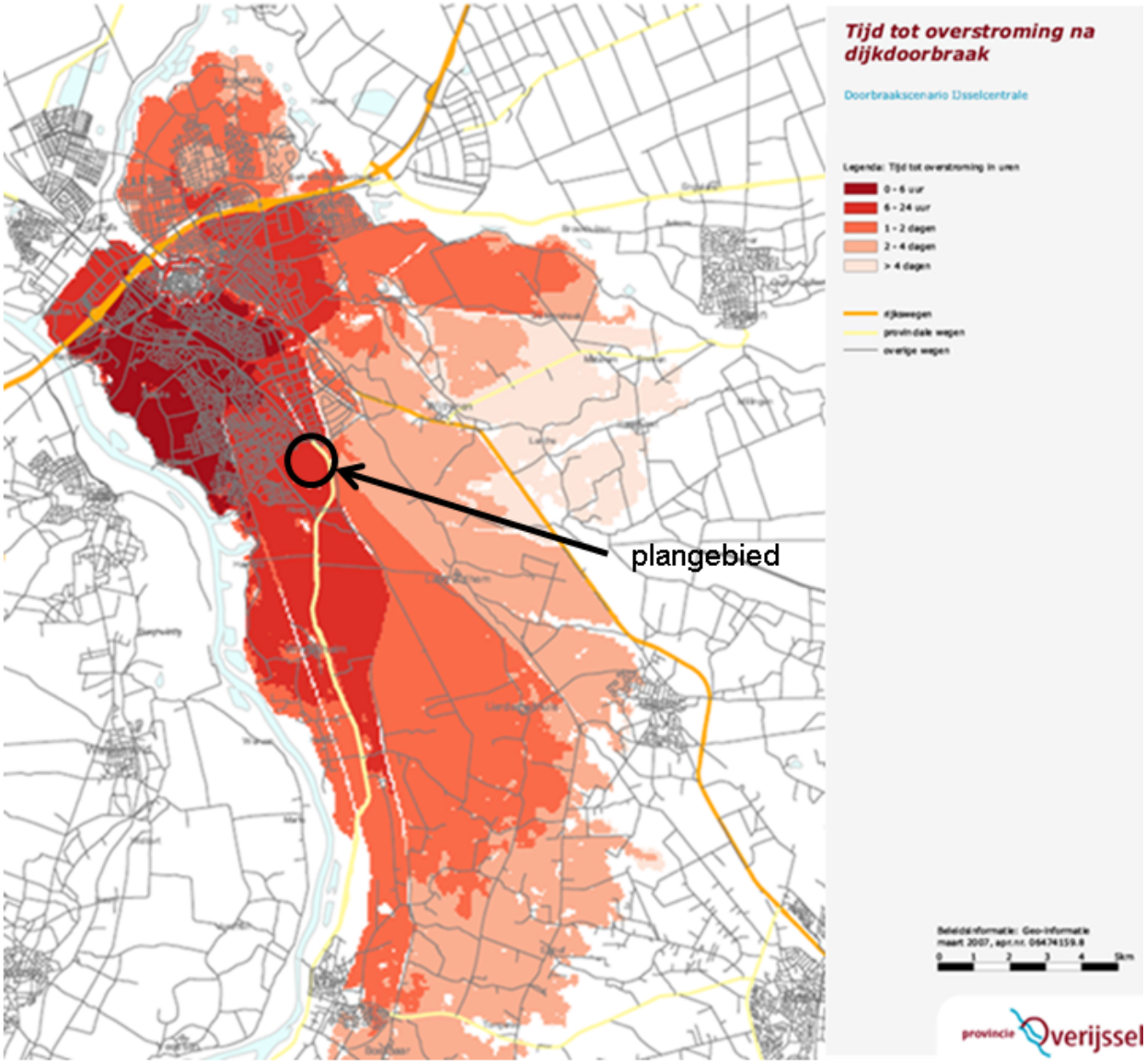
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, 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 3). De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 4 is de tijd tot overstroming van het plangebied (1 tot 2 dagen) bij een dijkdoorbraak ter hoogte van de IJsselcentrale weergegeven.



Figuur 3: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)



Figuur 4: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. Berkum (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft 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 gescheiden rioolstelsel van Gerenbroek 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 rioolgemalen).

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 Oude Mars, versie 2016”. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Bovendien is het uitgangspunt dat (grond)waterstromen in de omgeving niet negatief worden beïnvloed door ontwikkeling in het plangebied (geen afwenteling). Afvoer naar het oppervlaktewater mag dus niet meer zijn dan de specifieke afvoer in de oorspronkelijke situatie (landbouwgrond). De specifieke afvoer is 1,4 l/s/ha.

Voor de benodigde nieuwe rioolaansluiting kan een aanvraag worden ingediend bij de gemeente. Ook het waterhuishoudings- en rioleringsplan (infiltratieplan) kan dan worden voorgelegd. Daarbij rekening te houden met de volgende zaken:

- De eventuele uitstroom van de riolering (met wel of geen drempel) is berekend op de waterstand die eens per 10 jaar optreedt. In het oppervlaktewater treedt een peilstijging van maximaal 0,3 m op in een T=10 situatie.
- Toetsing van het waterhuishoudingssysteem op een bui van T=100, dat kan worden gedefinieerd als 67 mm in 1 uur en 100 mm in 24 uur.
- Rekening houden met uitvoering van een stress-test. Het is namelijk goed mogelijk dat een zeer extreme bui (extremer dan de T=100) toch zou kunnen optreden en de gevolgen hiervan komen daarmee in beeld.

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Ontwateringsdiepte

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan

de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

In het plangebied zijn anno 2017 32 woningen gerealiseerd

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het plangebied kunnen in totaal 102 vrijstaande woningen worden gerealiseerd in het topsegment.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Maatschappelijk

De boerderij Oude Mars en de nieuwbouw rond de boerderij aan de Mars 19 heeft een maatschappelijke functie.

Er is plaats voor wonen voor cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel of psychische problematiek. Daarnaast bezoeken cliënten van Zandhove het uitgebreide dagbestedingsprogramma, afgestemd op diverse doelgroepen.

Deze mensen vinden werk (en zorg) in de oude boerderij. Daar zijn werkplaatsen (kaarsen, textiel, hout, kaas) en stallen voor dieren van een kleine kinderboerderij op het terrein.

Binnen in de historische boerderij De Oude Mars ligt de ingang naar het Theehuis. Deze is gesitueerd in de voormalige hooischuur. Hier wordt koffie, thee en gebak geserveerd door cliënten van De Oude Mars.Tevens is er een winkeltje met zelfgemaakte producten

3.9 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.

3.9.1 Geluid

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

Wegverkeerslawaai

Volgens de WGH moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen.

De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Wijheseweg in het plangebied is berekend volgens standaard rekenmethode II, conform het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, Bijlage III “ (ref.

Akoestisch Onderzoek betreffende wegverkeerslawaai ten behoeve van realisatie woningbouw plangebied Oude Mars, Expertisecentrum gemeente Zwolle, 23 oktober 2007).

Dit onderzoek is als Bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een aarden wal met een topscherm. Van de Krulmate tot de ontsluitingsweg van het plangebied de Oude Mars steekt de aarden wal 3,5 meter boven de Wijheseweg uit. Het scherm op de wal heeft een hoogte van 1 0 meter. De totale hoogte van het geluidscherm/de aardenwal bedraagt daarmee 4,5 meter. Vanaf de ontsluitingsweg van het plangebied de Oude Mars richting Wijhe en Olst bedraagt de hoogte van de aarden wal 4 meter. Tezamen met het scherm van 1 m hoogte bedraagt de totale hoogte van het geluidscherm/de aardenwal daarmee 5,0 meter. De geplande aarden wal/scherm is ter hoogte van de Krulmate aangesloten op de bestaande aarden wal/scherm. Geluidswal en scherm begeleiden voor een deel de ontsluitingsweg.

De geluidsbelasting in de geplande woningbouwlocatie is aangegeven door middel van contouren op een waarneemhoogte van 1,5 (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping) en 7,5 meter (tweede verdieping) exclusief aftrek van 2 dB artikel 110 g Wet geluidhinder. Uit de berekende contouren en het verkavelingsplan, waarop de bouwvlakken zijn aangegeven, blijkt dat voor de begane grond (eerste bouwlaag) en eerste verdieping (tweede bouwlaag) overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek van 2 dB artikel 110 g Wet geluidhinder. Voor de tweede verdieping wordt op enkele bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Voor deze kavels (derde bouwlaag) is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat het niet is toegestaan om de derde bouwlaag te gebruiken voor geluidsgevoelige functies, tenzij kan worden voldaan aan de Wet Geluidhinder (bijvoorbeeld het toepassen van een dove gevel).

Naar aanleiding van het besluit om de ontsluiting voor het autoverkeer van de boerderij via de Wijheseweg te laten plaatsvinden is onderzocht of dit gevolgen heeft voor het wegverkeerslawaai. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting 0,1 dB (in Lden) toeneemt. Deze is dermate klein dat het te verwaarlozen is. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 aan de toelichting.(Aanvullend onderzoek Oude Mars 14 april 2008)

Uit de actualisatie van het gemeentelijk verkeersmodel (actualisatie in 2016) blijkt dat de prognose voor de Wijheseweg in 2030 14000 mvt/etmaal aangeeft. In het oorspronkelijke akoestisch onderzoek is gerekend met 20.000 mvt/etmaal. Een afname waardoor het niet noodzakelijk is de akoestische onderzoeken te actualiseren.

Industrielawaai

Op 22 januari 1991 hebben gedeputeerde staten van Overijssel een geluidzone rond het industrieterrein Marslanden vastgesteld. Het plangebied valt binnen de bestaande geluidszone van het bedrijventerrein De Marslanden. Hierdoor was een saneringssituatie ontstaan. Om deze saneringssituatie op te heffen dient de geluidszone te worden verkleind. In het kader van het bestemmingsplan Marslanden G is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin het bestaande industrieterrein en de uitbreiding van Marslanden G als één industrieterrein is beschouwd. In dit onderzoek is naast de nieuwe geluidzone ook aangegeven hoe de saneringssituatie kan worden opgeheven. Vervolgens is het saneringsprogramma door de minister van VROM (30 oktober 1997) vastgesteld. Op basis hiervan kan de nieuwe geluidzone in de bestemmingsplannen worden vastgesteld. Het veranderen van de bestaande zone naar de nieuwe zone vindt plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien de zonegrens is gelegen in het plangebied van de Oude Mars wordt deze in dit bestemmingsplan meegenomen. Het plangebied valt voor een deel binnen de nieuwe geluidszone. De zone is op de plankaart weergegeven. Binnen de zone zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

Spoorweglawaai

Aan de noordoostgrens van het plangebied ligt de spoorweg Zwolle-Almelo. De dichtstbijzijnde bouwblokken zijn gelegen op 100 m afstand van de spoorweg en bevinden zich derhalve buiten de aandachtszone.

De actualisatie van het plan (een andere kavelindeling voor fase 4) heeft geen akoestische consequenties. De planwijziging maakt namelijk geen extra geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De geluidgevoelige

functies die in het huidige plan zijn opgenomen worden niet gewijzigd (de afstand en hoogte blijft gelijk) ten opzichte van de bestaande geluidbronnen rondom het plangebied (industrielawaai, wegverkeer en spoorweglawaai). Daarom is akoestisch onderzoek en wijziging van het plan niet noodzakelijk.

3.9.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 ìg/m3 voor zowel NO2 als PM10 en 25 ìg/m3 voor PM2,5.

Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (NIBM) op de luchtkwaliteit zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2

of PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 ìg/m3 (grenswaarde ligt in 2017 op 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal). PM10 en PM2,5 zijn sterk gerelateerd, aangezien PM2,5 onderdeel uitmaakt van de emissie van PM10. Als aan PM10 wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM2,5 niet wordt overschreden.

Het plan is vrijgesteld van toetsing op grond van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gezien de beperkte invloed.

Overal binnen de gemeente Zwolle wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen is dan ook niet noodzakelijk.

3.9.3 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van De Mars 27 heeft in 1999 een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er benzeen in sterk verhoogde gehaltes is aangetroffen in de bovengrond. Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de omvang van de aangetroffen verontreinigingen met minerale olie. Tevens is een nader asbestonderzoek uitgevoerd om de omvang van de aangetroffen asbestverontreiniging vast te stellen.

Wat betreft de beide minerale olieverontreinigingen is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en is er derhalve geen saneringsnoodzaak. Gezien de toekomstige ontwikkelingen op de locatie en de geringe omvang van de minerale olieverontreinigingen zal de verontreinigde grond ten tijde van het bouwrijp maken van de locatie worden ontgraven en afgevoerd. De verontreiniging met asbest betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging en derhalve is er geen saneringsnoodzaak. Gezien de toekomstige ontwikkelingen op de locatie en de geringe omvang van de asbestverontreiniging dient de met asbest verontreinigde grond te worden ontgraven en afgevoerd bij het bouwrijp maken van de locatie.

3.9.4 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.

Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, bewerkt, of geproduceerd.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabije omgeving zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Door het plangebied lopen geen hogedrukaardgasleidingen

3.9.5 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied bevinden zich geen kabels, leidingen of straalpaden die beschermingen behoeven.

3.10 Duurzaamheid

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond.-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. De beleidsvisie biedt 2 mogelijkheden voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit.

2. De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Dit niveau is hoger dan het minimaal vereiste conform het Bouwbesluit.
3. Toepassing van de lijst van 8 maatregelen, waaruit minimaal 5 maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid. Ook toepassing van de lijst van 8 maatregelen is bovenwettelijk en ligt dus boven het niveau van het Bouwbesluit.

3.11 Energie

De gemeente Zwolle wil in 2050 energieneutraal zijn. Vanaf 1 januari moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale (BENG) gebouwen zijn. Op gebouwniveau worden ook eisen gesteld aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Het bouwbesluit is in op gebouwniveau het wettelijk kader, de maat is Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Op dit moment is de EPC 0,4.

Het optimaal isoleren van de woningschil, zongericht verkavelen en de toepassing van duurzame energie (warmtepomp, zonneboiler, en PV-installatie) kunnen daar een substantiële bijdrage aan leveren. Hoewel de keuze ten aanzien van de bebouwing bij de bewoners ligt, er ernaar gestreefd de kavels zo te maken dat de mogelijkheid voor zongericht bouwen aanwezig is. Speciaal voor de kavels in het bosgedeelte is het van belang dat de woning een maximale bezonning kent en er geen hinder van de schaduw en het vocht van de bomen is.

In het kader van de gemeentelijke en landelijke doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn zal op termijn het gebruik van gas in Nederland en in Zwolle worden afgebouwd. Hoewel het plan nog wel voorziet in de aanleg van gasinfrastructuur wordt aangeraden bij de energievoorziening van een woning al te anticiperen op het afbouwen van het gebruik van aardgas.

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 Oude Mars 2018 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Oude Mars 2018.

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 doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

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

Afwijken van de bouwregels:

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

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

4. Specifieke gebruiksregels:

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

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

5. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

7. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 10 Waarde - Archeologie;

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

De ze 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 12 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk;

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Artikel 17 Algemene procedureregels.

Artikel 18 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**:**

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

Artikel 19 Overgangsrecht

Artikel 20 Slotregel:

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar in principe niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk. Daarnaast is het gebruik als dierenweide en hondenuitlaatterrein toegestaan ter plaatse van de aanduiding afwijkend gebruik. Tevens is recreatieve medegebruik in de vorm van dagrecreatie toegestaan
- Binnen de bestemming is voor o.a. het aanleggen van verharde wegen en andere oppervlakteverhardingen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 5 Tuin

Binnen deze bestemming mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd. Om variatie in de gevel van het hoofdgebouw mogelijk te maken, kunnen uitbouwen als serres maximaal 4 meter voor de voorgevel geplaatst worden (dus tot 5 meter vanaf de voorzijde van de kavel), over een breedte van maximaal 2/5 van de breedte van de voorgevel. Deze uitbouwen mogen dezelfde goot - en bouwhoogte hebben als het hoofdgebouw. Voor kavels die ook aan de zijkant grenzen aan de openbare ruimte zijn enige aanvullende regels gemaakt. Uitbouwen mogen maximaal 1,5 meter voor de zijgevel die grenst aan de openbare ruimte geplaatst worden (dus tot 3,5 meter vanaf de voorzijde van de kavel), over een breedte van maximaal 2/5 van de breedte van de zijgevel. Deze uitbouwen mogen dezelfde goot - en bouwhoogte hebben als het hoofdgebouw.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de wegen, welke gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

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

Artikel 8 Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Artikel 9 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- De voorgevel van het hoofdgebouw staat minimaal 9 meter vanaf de erfgrens. De openbare ruimte blijft hierdoor ruim en open. Op deze regel is een uitzondering gemaakt voor het bosrijke deelgebied tegen Zandhove aan. Er is hier veel opgaande beplanting rond de kavels en de kavels hebben niet altijd een duidelijke voorzijde. Daarnaast is wat meer vrijheid op de kavel wenselijk, zodat er meer rekening gehouden kan worden met de bezonning in dit bosrijke gebiedje. De voorgevel moet hier minimaal 5 meter uit de erfgrens staan.
- De zijgevel staat minimaal 5 meter vanaf de erfgrens. De woningen komen hierdoor niet te dicht op elkaar te staan.
- De achtergevel staat minimaal 11 meter vanaf de erfgrens. Dit zorgt ervoor dat de achtertuinen enige ruimte houden en een zekere privacy gewaarborgd is.
- Het oppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en de bestemming Tuin is maximaal 300 m². Dit zorgt ervoor dat de woningen niet te massaal worden en het

groene beeld van de locatie gaan verdringen.
- 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.
- Het erf mag 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, mits deze gebouwen tenminste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en minimaal 2 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd.
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt 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. Onder voorwaarden mag aan de voor en zijgevel uitbouwen worden gerealiseerd.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen..

Beroep aan huis:

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

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van75 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 perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Wet geluidhinder

In verband met de Wet geluidhinder is het op de derde bouwlaag van een aantal woningen niet toegestaan geluidsgevoelige functies te realiseren. De desbetreffende erven zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'. In de begrippen is omschreven wat onder geluidsgevoelige functies bij woningen moet worden verstaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

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

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming omvat de gronden rondom de boerderij de Oude Mars.

4.4 Algemene regels

Artikel 12 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.

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”.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

Deze dubbelbestemming betreft de vastlegging van de geluidszone rond het industrieterrein Marslanden.

Artikel 15 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 16 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 17 Algemene procedureregels

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

Artikel 18 Overige regels

n 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 19 Overgangsrecht

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

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

Artikel 20 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

Inleiding

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna “een aangewezen bouwplan”), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Gronden in eigendom gemeente

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een woonwijk (ca. 102 woningen) ter plaatse van Oude Mars mogelijk. De gronden waarop deze bouwplannen plaatsvinden zijn eigendom van de gemeente Zwolle. Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs. Daarom hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

In februari 2018 is de gemeenteraad geïnformeerd over het Stedenbouwkundig Plan Oude Mars. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan is de grondexploitatie bij de MPV 2018 geactualiseerd en vastgesteld. Vooruitlopend is de raad middels bovengenoemde informatienota op de hoogte gebracht van de consequenties. Deze consequenties passen binnen de huidige reeds door de raad vastgestelde exploitatie Oude Mars bij de MPV 2017 in juni 2017. De kosten en opbrengsten die de ontwikkeling met zich meebrengt zullen worden ondergebracht in de geactualiseerde grondexploitatie, waarin de kosten worden gedekt door de opbrengsten. De kosten bestaan uit verwerving c.a., sloop, sanering, bouw- en woonrijpmaken, groen en bijkomende kosten als voorbereiding en toezicht, planontwikkeling en financieringskosten.

De opbrengsten bestaan uit uitgifte van grond. Alle kosten van het plan worden dus gedekt door grondverkopen van de gemeente.

Conclusie

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Tijdens een inloopbijeenkomst op 8 januari 2018 is de aanpassing van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de huidige bewoners/kopers van een kavel op de Oude Mars. Het aangepaste plan is (unaniem) ronduit goed ontvangen vanwege de verminderde stedelijke structuur. Ook was er volop begrip voor het toevoegen aan een beperkt aantal kavels in het segment tussen 750 en 1.000 m².

5.2.2 Uitkomsten overleg

Provincie Overijssel

Samenvatting reactie

Binnen het plan worden geen grootschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het doel is het herverkavelen van een deel van het gebied de Oude Mars en de actualisatie van het huidige bestemmingsplan. In dit nieuwe plan worden maximaal 2 woningen toegevoegd bovenop de 100 woningen uit het geldende bestemmingsplan, die al onderdeel uitmaken van de harde plancapaciteit. Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en er is nog voldoende ruimte in de Woonafspraken.

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.

Gemeente Zwartewaterland

Samenvatting reactie

De gemeente Zwartewaterland heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Veiligheidsregio IJsselland

Samenvatting reactie

Er zijn geen zaken die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen op het gebied van (externe) veiligheid aanwezig.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Natuurtoets

natuurtoets

Actualisatie natuurtoets Oude Mars, Zwolle

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle

Status

Eindconcept

advies & ingenieursbureau

Emmastraat 16
8011 AG Zwolle

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

Colofon

Titel

Actualisatie natuurtoets Oude Mars, Zwolle

Subtitel

Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden

Projectcode	Datum	Status
17-086	25 oktober 2017	Eindconcept

Auteur(s)

S.E. (Sebastiaan) Kraaijeveld en D.J. (David) Sietses

Tweede lezer

M. (Marco) van der Sluis

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle

© Ecogroen bv

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

Kraaijeveld, S.E. en D.J. Sietses (2017). Actualisatie natuurtoets Oude Mars, Zwolle. Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden. Rapport 17-086. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

Samenvatting 1

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen 3
1.3 Leeswijzer 4

2. Toetsingskader en onderzoeksmethode 5
2.1 Wettelijk kader 5
2.2 Onderzoeksmethode 6

3. Gebiedsbescherming 9
3.1 Natura 2000 9
3.2 Natuurnetwerk Nederland 14

4. Soortbescherming 15
4.1 Flora 15
4.2 Zoogdieren 15
4.3 Broedvogels 18
4.4 Amfibieën 19
4.5 Dagvlinders 20
4.6 Overige soortgroepen 20

5. Geraadpleegde bronnen 21

Bijlagen

Bijlage 1 - Invoer Aerius aanlegfase
Bijlage 2 - Berekening Aerius: aanlegfase
Bijlage 3 - Berekening Aerius: gebruiksfase
Bijlage 4 Verspreidingskaart Gewone dwergvleermuis

Samenvatting

Inleiding

In opdracht van Gemeente Zwolle heeft Ecogroen BV een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de actualisatie van het Bestemmingsplan 'Oude Mars'. Het onderzoek betreft een actualisatie van onderzoek dat in 2007 en 2008 is uitgevoerd (Ruiter 2007 & Schouten 2008).

Het voornemen gaat mogelijk gepaard met effecten op beschermde natuurwaarden. Ecogroen heeft beoordeeld of het voornemen conflicteert met de wettelijke- en beleidsmatige bescherming van natuurwaarden. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevat de percelen rondom boerderij de Oude Mars en wordt begrensd door de wijk Gerenbroek, de Wijheseweg en Landgoed Zandhove. In het plangebied zijn inmiddels 27 woningen gebouwd/ in aanbouw. Daarnaast is boerderij De Oude Mars gerestaureerd en omgevormd tot o.a. zorgboerderij, opvanglocatie en theehuis. Verder zijn groenstructuren en recreatievoorzieningen (o.a. wandelpaden) aangelegd.

De plannen bestaan uit de realisatie van 73 woningen in de komende 10 jaar. Hiervoor zal de bebouwing aan De Mars 27 (erf in het zuidelijk van het plangebied) verwijderd worden.

Gebiedsbescherming

- Het project heeft geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg. Specifiek is hiervoor een AERIUS-modelberekening uitgevoerd om mogelijke negatieve effecten door stikstof tijdens de aanleg -en gebruiksfase inzichtelijk te maken;
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN. Vervolgstappen ten aanzien van NNN zijn niet aan de orde.

Soortbescherming

- In bebouwing in het plangebied en het aangrenzende bos van Landgoed Zandhove zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Als gevolg van de geplande werkzaamheden gaat alleen een paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in de woning op perceel De Mars 27 verloren. Overige verblijfplaatsen blijven behouden en of zullen niet aangetast worden door de plannen;
- In het plangebied broeden Kerkuil en mogelijk ook Huismus in boerderij De Oude Mars. Daarnaast broeden Ransuil, Buizerd en Sperwer in het aangrenzende Landgoed Zandhove. Nestlocaties gaan niet verloren als gevolg van de plannen. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verloren gaan;
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van ruigte en struweel aangetroffen en of te verwachten;

- Enkele te behouden bosschages met Sleedoorn zijn potentieel geschikt als leefgebied voor Sleedoornpage. De soort is overigens niet aangetroffen. Overige beschermde dagvlinders worden niet in het plangebied verwacht;
- In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden (zonder vrijstelling) aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Overijssel.

Conclusie

- Natuurwetgeving staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is weliswaar ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor het verwijderen van een paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in de bebouwing van De Mars 27, maar dit betreft een veelvoorkomende situatie waarvoor in vrijwel alle gevallen ontheffing wordt verleend. In deze situatie zijn eenvoudig passende maatregelen nemen om aanwezige vleermuizen te ontzien en daarnaast zijn vervangende verblijfplaatsen aan te brengen in één van de woningen die nog gebouwd gaan worden;
- Voor vliegroutes van vleermuizen is van belang dat verstoring door licht op de bosrand van Landgoed Zandhoeve voorkomen wordt. Advies is om de aanlegwerkzaamheden uit te voeren in de overwinteringsperiode van december tot en met maart, waarin vleermuizen minder actief zijn. Buiten deze periode is - zowel tijdens de aanleg- en gebruiksfase - lichtverstoring te voorkomen door lichtbronnen af te schermen in de richting van de bosrand of gebruik te maken van lichtbronnen die alleen de grond verlichten;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde voorkomen te worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Gemeente Zwolle heeft Ecogroen BV een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de actualisatie van het Bestemmingsplan 'Oude Mars'. Het onderzoek betreft een actualisatie van onderzoek dat in 2007 en 2008 is uitgevoerd (Ruiter 2007 & Schouten 2008).

Het voornemen gaat mogelijk gepaard met effecten op beschermde natuurwaarden. Ecogroen heeft beoordeeld of het voornemen conflicteert met de wettelijke- en beleidsmatige bescherming van natuurwaarden. Voorliggend rapport beschrijft de methodiek en het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied bevat de percelen rondom boerderij de Oude Mars en wordt begrensd door de wijk Gerenbroek, de Wijheseweg en Landgoed Zandhove (zie figuur 1.1). In het plangebied zijn inmiddels 27 woningen gebouwd/ in aanbouw. Daarnaast is boerderij De Oude Mars gerestaureerd en omgevormd tot o.a. zorgboerderij, opvanglocatie en theehuis. Verder zijn groenstructuren en recreatievoorzieningen (o.a. wandelpaden) aangelegd.

Figuur 1.1 Omlijning van plangebied (rode contouren).

De plannen bestaan uit de realisatie van 73 woningen in de komende 10 jaar. Hiervoor zal de bebouwing aan De Mars 27 (erf in het zuidelijk van het plangebied) verwijderd worden.

1.3 Leeswijzer

Het kader waarbinnen de natuurtoets is uitgevoerd en de gebruikte methodiek zijn beschreven in hoofdstuk 2. Op basis van de verzamelde informatie volgt een korte beschrijving van te verwachten effecten op beschermde gebieden (hoofdstuk 3) en beschermde soorten (hoofdstuk 4). Daarnaast is beschreven welke mitigerende (verzachtende of inpassings-) maatregelen nodig zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

2. Toetsingskader en onderzoeksmethode

2.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016a) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In dit rapport gaan wij in op de gebiedsbescherming, soortbescherming en 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 Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Artikelen 2.1 tot en met 2.12 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Voor Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld voor habitats, soorten, broedvogels en/ of niet-broedvogels. In artikel 2.7 verplicht de Wet natuurbescherming om vooraf te beoordelen of ingrepen / activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten kunnen hebben op de voor deze gebieden aangewezen instandhoudingsdoelen. Mocht sprake zijn van (significant) negatieve effecten dan kan het aanvragen van vergunning bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt) aan de orde zijn.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de wet 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 overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (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 overige soorten geldt alleen geen verbod op verstoring.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De bescherming van het Nationaal natuurnetwerk (NNN; de voormalige EHS) is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Staatsblad 2016b) en uitgewerkt in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. De bescherming van het NNN staat geheel los van de Wet natuurbescherming.

In het Barro staat dat bij provinciale verordening gebieden moeten worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. Bij provinciale verordening worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden, regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afweging. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan is. Regels voor beoordeling van effecten op het NNN zijn vastgelegd in provinciale verordeningen.

2.2 Onderzoeksmethode

Om de aanwezige of te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten in beeld te brengen is gestart met literatuuronderzoek. Hierbij gaan we na of het plangebied binnen of nabij beschermde gebieden ligt en of beschermde soorten bekend zijn in en rondom het plangebied. Wij hebben gebruik gemaakt van beschikbare bronnen als voorgaande onderzoeken, verspreidingsatlassen, NDFF en provinciale kaartviewers (zie Geraadpleegde bronnen, hoofdstuk 5).

Quickscan

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek (quickscan) dat op 10 maart 2017 is uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving (een zone van 20 meter rondom het plangebied) is onderzocht door een ecoloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten van de Wet natuurbescherming en mogelijke relaties tussen het onderzoeksgebied en omliggende gebieden (o.a. Landgoed Zandhove).

Tijdens het veldonderzoek is in kaart gebracht of (mogelijke) nesten van jaarrond beschermde broedvogels en nesten van Eekhoorn aanwezig zijn in bomen in en in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast zijn bomen gecontroleerd op hun geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en Boommarter (holten). Bebouwing van De Mars 27 is aan de binnen- en buitenzijde geïnspecteerd op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen en Steenmarter en jaarrond beschermde nesten van soorten als Gierzwaluw, Steenuil, Kerkuil en Huismus.

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

Aanvullend onderzoek Huismus

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar Huismus. Het onderzoek heeft zich specifiek gericht om perceel De Mars 27, aangezien de hier aanwezige bebouwing verwijderd wordt. Het aanvullend onderzoek naar Huismus heeft zich gericht op het vaststellen van nestlocaties en is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de soortenstandaard van Huismus (RvO 2014). Conform de soortenstandaard zijn twee veldbezoeken uitgevoerd in de periode 1 april tot en met 15 mei met een

tussenperiode van minimaal 10 dagen. De veldbezoeken zijn uitgevoerd in de ochtenduren op 3 mei en 15 mei 2017 met gunstige weersomstandigheden (zon en weinig wind).

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek noodzakelijk was naar vleermuizen. Het onderzoek heeft zich specifiek gericht om perceel De Mars 27, aangezien de hier aanwezige bebouwing verwijderd wordt. Dit onderzoek is conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad 2017) uitgevoerd.

Onderzoek kraamverblijfplaatsen (en zomerverblijfplaatsen)

Voor het inventariseren van kraamverblijfplaatsen van vleermuizen zijn twee bezoeken uitgevoerd in de periode 15 mei -15 juli, met minimaal 10 dagen tussen beide bezoeken.

Het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen is gestart met een avondbezoek op 23 juni 2017, waarbij gelet is op uitvliegende en rondvliegende vleermuizen. Tijdens het ochtendbezoek op 4 juli 2017 is aan het begin van het bezoek gelet op middernachtzwermen van Gewone dwergvleermuis, een aanwijzing voor belangrijke winterverblijfplaats van de soort. Naarmate het lichter wordt, keren vleermuizen terug naar hun kraam- of zomerverblijfplaats, maar voordat ze naar binnen gaan cirkelen ze vaak minutenlang rond de ingang van hun verblijfplaats. Dit zogenoemde *zwermen* wijst op een verblijfplaats. Aan de hand van het aantal invliegende dieren is vervolgens de grootte van een eventueel aanwezige kraam- of zomerverblijfplaats bepaald.

Onderzoek paarverblijfplaatsen/baltsterritoria (en zomerverblijfplaatsen)

In de paarperiode (15 augustus tot en met 1 oktober) heeft onderzoek plaatsgevonden naar baltsterritoria (van rondvliegende baltsende exemplaren). Ook bij deze bezoeken zit er minimaal 10 dagen tussen beide bezoeken.

Gestart is met een avondbezoek op 16 augustus 2017, waarbij rondvliegende en vooral baltsende exemplaren in beeld zijn gebracht. Het bezoek geeft inzicht in welk deel van het plangebied paarverblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn en dit vergemakkelijkt het zoeken naar paarverblijfplaatsen tijdens het later uit te voeren ochtendbezoek. Tijdens het avondbezoek is vanaf een uur na zonsondergang tot circa vier uur na zonsondergang gepost bij de bebouwing, waarbij in de piek van de roepactiviteit het plangebied minimaal 2 keer bezocht is. Vooral rond middernacht is ook gelet op middernachtzwermen van Gewone dwergvleermuis.

Het tweede en derde bezoek zijn uitgevoerd in de ochtenduren op 30 augustus en 19 september 2017 van ca. 4.00 tot 6.30 uur. Tijdens de ochtendbezoeken is het plangebied systematisch doorkruist. Aan het begin van het bezoek is gelet op middernachtzwermen van Gewone dwergvleermuis. Naarmate het lichter wordt, keren vleermuizen terug naar hun paar- of zomerverblijfplaats, maar voordat ze naar binnen gaan cirkelen ze vaak minutenlang rond de ingang van hun verblijfplaats. In het geval van een paarverblijfplaats wordt daarbij ook luidkeels gebaltst.

Het bezoek op 19 september 2017 is door 2 personen uitgevoerd en de overige bezoeken door 1 persoon. Alle bezoeken zijn onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd (zie tabel 3.1).

Tabel 2.1 Veldbezoeken vleermuizen

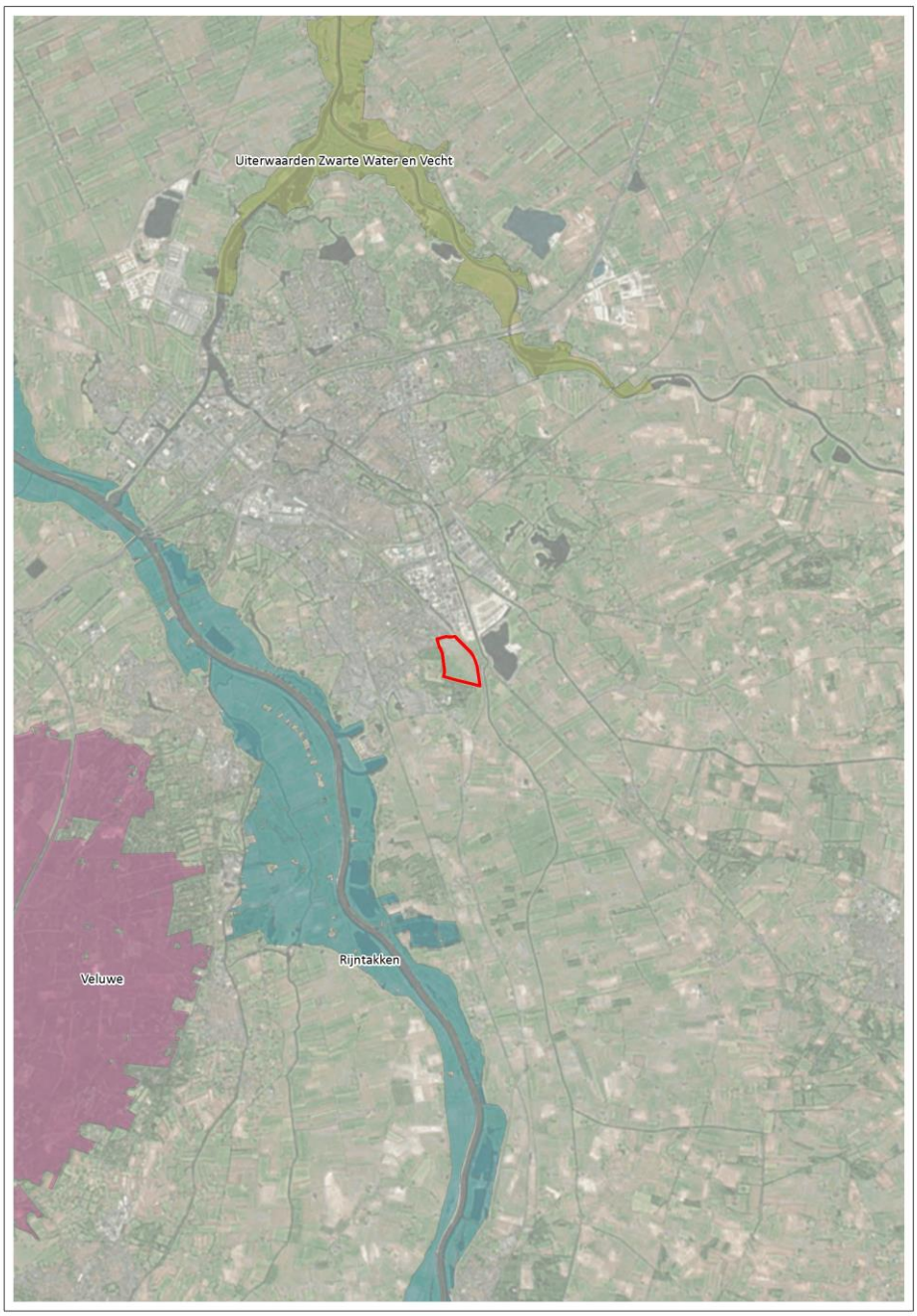
Bezoek	Waarnemer	Moment v/d dag	Datum	Weersomstandigheden	Accent soortgroep
1	Piet Schermerhorn	Avond	23 juni 2017	Half bewolkt, droog 20°C	Vleermuizen
2	Piet Schermerhorn	Ochtend	4 juli 2017	Helder, droog 14°C	Vleermuizen
3	Janneke Lindenholz	Avond	16 augustus 2017	Half bewolkt, droog, 20°C	Vleermuizen
4	Piet Schermerhorn	Ochtend	30 augustus 2017	Bewolkt, droog, 17 °C	Vleermuizen
5	Piet Schermerhorn Adriaan de Gelder	Ochtend	19 september 2017	Bewolkt, droog 10°C	Vleermuizen

3. Gebiedsbescherming

3.1 Natura 2000

Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten niet binnen de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden Rijntakken, Veluwe en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht liggen alle op minimaal 2 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 3.1). Genoemde gebieden zijn alle aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied.



Figuur 3.1 Locatie van De Mars (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

Natuurwaarden in betrokken beschermde gebieden

Natura 2000-gebied Rijntakken

Het Natura 2000-gebied Rijntakken is aangewezen als speciale beschermingszone onder de Habitat- en Vogelrichtlijn voor 11 (sub)habitattypen, 11 habitatsoorten, 12 broedvogelsoorten en 26 niet broedvogels (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Beschermde waarden voor Natura 2000-gebied Rijntakken. Bron: Ministerie van EZ 2017

Habitattypen		A249	Oeverzwaluw
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	A272	Blauwborst
H3260B	Beken en rivieren met waterplanten (grote fonteinkruiden)	A298	Grote karekiet
H3270	Slikkige rivieroevers	**Niet-broedvogels**	
H6120	*Stroomdalgraslanden	A005	Fuut
H6430A	Ruigten en zomen (moerasspirea)	A017	Aalscholver
H6430C	Ruigten en zomen (droge bosranden)	A037	Kleine Zwaan
H6510A	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	A038	Wilde Zwaan
H6510B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	A039b	Toendrarietgans
H91E0A	*Vochtige alluviale bossen (zachthoutooibossen)	A041	Kolgans
H91E0B	*Vochtige alluviale bossen (essen-iepenbossen)	A043	Grauwe Gans
H91F0	Droge hardhoutooibossen	A045	Brandgans
Habitatsoorten		A048	Bergeend
H1095	Zeeprik	A050	Smient
H1099	Rivierprik	A051	Krakeend
H1102	Elft	A052	Wintertaling
H1106	Zalm	A053	Wilde eend
H1134	Bittervoorn	A054	Pijlstaart
H1145	Grote modderkruiper	A056	Slobeend
H1149	Kleine modderkruiper	A059	Tafeleend
H1163	Rivierdonderpad	A061	Kuifeend
H1166	Kamsalamander	A068	Nonnetje
H1318	Meervleermuis	A125	Meerkoet
H1337	Bever	A130	Scholekster
Broedvogels		A140	Goudplevier
A004	Dodaars	A142	Kievit
A017	Aalscholver	A151	Kemphaan
A021	Roerdomp	A156	Grutto
A022	Woudaapje	A160	Wulp
A119	Porseleinhoen	A162	Tureluur
A122	Kwartelkoning		
A153	Watersnip		
A197	Zwarte Stern		
A229	IJsvogel		

Natura 2000-gebied Veluwe

Het Natura 2000-gebied Veluwe is aangewezen als speciale beschermingszone onder de Habitat- en Vogelrichtlijn voor 18 (sub)habitattypen, 7 habitatsoorten en 10 broedvogelsoorten (zie tabel 3.2).

Tabel 3.2 Beschermde waarden voor Natura 2000-gebied Veluwe (Min. EZ 2014)

Habitattypen		**Habitatsoorten**	
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	H1042	Gevlekte witsnuitlibel
H2320	Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	H1083	Vliegend hert
H2330	Zandverstuivingen	H1096	Beekprik
H3130	Zwakgebufferde vennen	H1163	Rivierdonderpad
H3160	Zure vennen	H1166	Kamsalamander
H3260A	Beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels)	H1318	Meervleermuis

H4010A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	H1831	Drijvende waterweegbree
H4030	Droge heiden	**Broedvogels**	
H5130	Jeneverbesstruwelen	A072	Wespendief
H6230	Heischrale graslanden	A224	Nachtzwaluw
H6410	Blauwgraslanden	A229	IJsvogel
H7110B	Actieve hoogvenen (heideveentjes)	A233	Draaihals
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	A236	Zwarte Specht
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	A246	Boomleeuwerik
H7230	Kalkmoerassen	A255	Duinpieper
H9120	Beuken-eikenbossen met hulst	A276	Roodborsttapuit
H9190	Oude eikenbossen	A277	Tapuit
H91E0C	Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	A338	Grauwe Klauwier

Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte water en Vecht

Het Natura 2000-gebied Veluwe is aangewezen als speciale beschermingszone onder de Habitat- en Vogelrichtlijn voor 7(sub)habitattypen, 2 habitatsoorten en 5 vogelsoorten en 8 niet broedvogelsoorten (zie tabel 3.3).

Tabel 3.3 Beschermde waarden voor Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (Min. EZ 2013)

Habitattypen		A119	Porseleinhoen
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	A122	Kwartelkoning
H6120	Stroomdalgraslanden	A197	Zwarte Stern
H6410	Blauwgraslanden	A298	Grote karekiet
H6430A	Ruigten en zomen (moerasspirea)	**Niet- broedvogels**	
H6510A	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	A037	Kleine zwaan
H6510B	Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	A041	Kolgans
H91F0	Droge hardhoutooibossen	A050	Smient
Habitatsoorten		A051	Krakeend
H1134	Bittervoorn	A054	Pijlstaart
H1149	Kleine modderkruiper	A056	Slobeend
Broedvogels		A125	Meerkoet
A021	Roerdomp	A156	Grutto

Mogelijke effecten

Op basis van de effectenindicator (Ministerie van EZ 2016), de activiteit (§1.2), de afstand tot beschermd gebieden (figuur 3.1) en expert judgement zijn alleen effecten als gevolg een toename van stikstof relevant. Stikstofdepositie kan leiden tot vermesting en verzuring van hiervoor gevoelige vegetaties. Het plan leidt tot een hogere uitstoot van stikstof (verkeersbewegingen en CV's van woningen) ten opzichte van het bestaand gebruik en daarmee mogelijk tot een hogere stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

In de hierna volgende paragraaf wordt beoordeeld of een eventuele toename van de stikstofdepositie kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

Effectbeoordeling toename stikstofuitstoot

Programma Aanpak Stikstof

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Dit programma heeft als doel om effecten van stikstofdepositie op beschermde natuurwaarden weg te nemen door:

- de emissies van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) te verminderen (bronmaatregelen) en
- door (herstel)maatregelen te nemen in de Natura 2000-gebieden.

Met het PAS is zodoende voor projecten ontwikkelingsruimte gecreëerd. Het model AERIUS is ontwikkeld om de depositie van stikstof (N) te berekenen en te bepalen of er (voldoende) ontwikkelruimte beschikbaar is. Voor (bestemmings)plannen kan geen ontwikkelingsruimte worden aangevraagd, aangezien voor plannen geen vergunning- of meldingsplicht geldt. Wel dient voor vaststelling van het plan het effect van het plan op beschermde natuur in beeld te zijn gebracht. Het PAS biedt daarvoor handvaten om aan te tonen of uitvoering van een vast te stellen (bestemmings)plan strijdig kan zijn met de Wet natuurbescherming. Daarom is voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht óf er sprake is van een toename aan stikstofdepositie en zo ja, of voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is.

Het PAS gaat uit van drie grenswaarden, te weten 0,05, 1 en 3 mol N/ha/jaar. Een depositie lager dan 0,05 mol N/ha/jaar wordt als verwaarloosbaar gezien: vervolgstappen ten aanzien van stikstof zijn dan niet nodig. Voor een depositie hoger dan 3 mol N/ha/jaar is in de meeste provincies geen ontwikkelruimte beschikbaar. Het project of de activiteit dient in dat geval te worden aangepast. Voor een depositie tot 3 mol N/ha/jaar is ontwikkelruimte beschikbaar. Om hiervan gebruik te maken is melding of vergunning nodig:

- bij een depositie >1 – 3 mol N/ha/jaar moet ontwikkelruimte worden vastgelegd via een toestemmingsbesluit (vergunningprocedure);
- bij een depositie <1 mol N/ha/jaar kan worden volstaan met een melding via AERIUS.

De tweede optie (melding in AERIUS) is voor diverse Natura 2000-gebieden vervallen, omdat geen of nog maar weinig ontwikkelruimte beschikbaar is. Voor projecten met effecten op dergelijke gebieden kan alleen nog ontwikkelruimte worden aangevraagd via een toestemmingsbesluit (vergunningplicht vanaf een bijdrage >0,05 mol N/ha/jaar). Voor de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe is de grenswaarde op 17 maart 2017 verlaagd (Pas.bij12.nl). Hier geldt zodoende vergunningplicht in het geval de depositie als gevolg van het plan meer dan 0,05 mol N/ha/jaar bedraagt. Voor Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht is de grenswaarde niet verlaagd.

Uitgangspunten AERIUS-berekening

Effecten door toename van stikstofdepositie kunnen ontstaan door zowel de aanleg van de woonwijk als de gebruiksfase ervan. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd met AERIUS op 6 juni 2016. Ten eerste is de aanlegfase doorgerekend. Vervolgens is de gebruiksfase berekend. Onderstaand worden de gehanteerde uitgangspunten voor de berekeningen per fase toegelicht.

Aanlegfase:

- Tijdens de aanlegfase worden 73 vrijstaande villa's gerealiseerd. Voor de aanleg van de villa's is aangenomen dat verschillende mobiele werktuigen gebruikt worden. Een graafmachine is 8 uur bezig met het afgraven van de fundering per villa. Voor aan- en afvoer van materialen is aangenomen dat een dumper 8 uur per villa wordt ingezet. Een kraan draait vervolgens twee weken per villa om constructies te plaatsen. Voor de uitstoot van stikstof door vervoersbewegingen van bouwvakkers is rekening gehouden met twee (heen en terug) autobewegingen (licht verkeer) per dag per villa. In bijlage 1 zijn de invoergegevens van Aerius voor de aanlegfase gedetailleerd weergegeven;
- Naast de aanleg van villa's worden ten behoeve van de ontsluiting van de villa's wegen aangelegd. Aangenomen is dat een asfalt afwerkinstallatie en een wals beide 80 uur draaien om de wegen te realiseren (zie ook bijlage 1);
- Omdat De Mars al bouwrijp is gemaakt, is dit niet meegenomen in de berekeningen van de aanlegfase;
- De gemodelleerde verkeersroutes zijn aan de zuidwestelijke rand van het bestemmingsplangebied geprojecteerd, het meest dichtbij de begrenzing van Natura 2000-gebied, zodat uitgegaan wordt van een worstcase benadering (zie AERIUS-resultaat, bijlage 1);
- Het betreft een tijdelijk project (2018-2023), waarbij de totale emissie verdeeld is over 5 jaar;
- AERIUS berekent emissies voor mobiele werktuigen onder andere op basis van brandstofverbruik per stage klasse. Deze gestandaardiseerde klassen zijn afhankelijk van het bouwjaar en het vermogen van het mobiele werktuig en zijn overgenomen uit het Emissiemodel Mobiele Machines (TNO 2009); STAGE I betreft oudere werktuigen (bouwjaar 1999) en STAGE IV betreft relatief nieuwe werktuigen (bouwjaar 2014) (Dieselnet.com). In hetzelfde document van TNO is de mediane levensduur per machine weergegeven. Voor de emissies van de te gebruiken machines is uitgegaan van de gemiddelde emissie van deze stages die binnen de levensduur liggen;
- Er is met de nieuwste versie van Aerius gerekend (d.d. 6 juni 2017).

Gebruiksfase:

- Voor de emissie van stikstof als gevolg van de CV's van de 73 villa's in de gebruiksfase is in Aerius 'vrijstaande woningen' geselecteerd;
- Motorvoertuigen per woning per etmaal: 9 (voor een vrijstaande woning volgens CROW 2012);
- De gemodelleerde verkeersroutes zijn aan de zuidwestelijke rand van het bestemmingsplangebied geprojecteerd, het meest dichtbij de begrenzing van Natura 2000-gebied, zodat uitgegaan wordt van een worstcase benadering (zie AERIUS-resultaat, bijlage 1);
- Verkeerszwaarte: 100% licht verkeer (personenauto's);
- Het plan is doorgerekend voor het jaar 2027. Dit betreft een worstcase scenario, omdat de totale realisatie langer in beslag zal nemen. Er is met de nieuwste versie van Aerius gerekend (d.d. 6 juni 2017)

Conclusie

Uit de berekening met AERIUS blijkt dat zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet leidt tot rekenresultaten in Natura 2000-gebieden die hoger zijn dan de drempelwaarde (0,05 mol N/ha/jaar) zijn (zie bijlage 2 en 3).

Geconcludeerd wordt dat stikstofdepositie als gevolg van uitvoering van het plan niet leidt tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen voor habitattypen binnen Natura 2000-gebied. Een melding of ver-

gunning Natuurbeschermingswet is in het kader van de PAS niet aan de orde. Dit betekent dat het aspect stikstof (N) in het kader van de Natuurbeschermingswet geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied van Zwolle en op circa 2,0 kilometer van het dichtstbijzijnde NNN onderdeel, in Overijssel nog EHS geheten. De provinciale regels van Overijssel over de EHS gelden alleen voor gronden binnen het EHS. De nee, tenzij afweging is daarom niet aan de orde. Als gevolg van recente jurisprudentie (201509359/1/R1) is het wel nodig - in het kader van goede ruimtelijke ordening - te waarborgen dat een plan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aantast. Goede ruimtelijke ordening houdt in dat naastgelegen functies elkaar niet mogen hinderen.

Vanwege de tussenliggende infrastructuur en de afstand van het plangebied tot de EHS (circa 2 km) heeft de geplande ontwikkeling geen direct negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden. De rust, donkerte, openheid landschap, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, waterhuishouding, oppervlakte, robuustheid, aaneengeslotenheid en de samenhang van het EHS, worden niet aangetast door de geplande ontwikkeling.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde

4. Soortbescherming

4.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is niet aan de orde.

4.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Het leefgebied van de in artikel 3.5 (Habitatrichtlijn bijlage IV) beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 4.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 4.1 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.

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

Verblijfplaatsen

Bebouwing
Tijdens de veldbezoeken op 30 augustus en 19 september 2017 is een baltsend mannetje Gewone dwergvleermuis waargenomen rond de woning. Het dier bleef doorvliegen tot het vrijwel licht was. De exacte invliegplek is niet bekend, maar vermoedelijk is het dier ingevlogen aan de zuidgevel van de woning (zie bijlage 4). Hier is namelijk ook zwermgedrag waargenomen, waarbij de vierde pan vanaf de dakgoot werd aangetikt.

Boerderij Oude Mars blijft in de huidige staat gehandhaafd, zodat mogelijk hier aanwezige verblijfplaatsen niet aangetast worden. Voor het wegnemen of verstoren van de paarverblijfplaats van Gewone dwerg-

vleermuis is het aanvragen van ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (of verklaring van geen bedenkingen[1]) noodzakelijk. Hierbij is van belang dat de functionele leefomgeving van de aanwezige vleermuizen niet in gevaar komt. Het is noodzakelijk om de volgende acties te ondernemen:

- Als onderbouwing van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin duidelijk wordt welke functie het plangebied heeft voor vleermuizen, welke effecten optreden en op welke wijze effecten voorkomen worden. De looptijd van een ontheffing Wet natuurbescherming is maximaal 20 weken;
- Bij de planning van de sloop dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteit van vleermuizen om verstoring in de meest kwetsbare perioden (kraam-, paar- en of overwinteringsperiode) te voorkomen. De meest geschikte periode voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is begin oktober-begin november en eind maart-begin april (weersafhankelijk);
- Voorafgaand aan de sloop is het noodzakelijk om de bebouwing ongeschikt te maken voor vleermuizen door tochtgaten te maken. Hiervoor zijn verschillende manieren zoals het maken van gaten in muren, verwijderen van kozijnen en het verwijderen van dakpannen. Met een controle kan vervolgens gecheckt worden of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn;
- Ter vervanging van de te verwijderen verblijfplaatsen dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. In deze situatie is het mogelijk om te onderbouwen dat in de nieuwbouwwoningen geschikte alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn;
- Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd in overleg met een vleermuisdeskundige.

Ontheffing voor soorten als Gewone dwergvleermuis wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend, waarbij vooral de (on)mogelijkheid om alternatieve voorzieningen aan te brengen bepalend is voor al dan niet verlenen van de ontheffing. Omdat binnen het plangebied nog een groot aantal nieuwe woningen wordt gerealiseerd, zijn ruim voldoende mogelijkheden om vervangende verblijfplaatsen aan te brengen. Daarnaast zijn goede mogelijkheden aanwezig om individuele vleermuizen te ontzien. Op basis van bovenstaande is aangetoond dat er uitzicht is op ontheffing: de Wet natuurbescherming staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg ten aanzien van Gewone dwergvleermuis.

<u>Bomen</u>

In het plangebied ontbreken bomen met geschikte holten voor vleermuizen. In de laanstructuren grenzend aan het plangebied zijn wel geschikte holten aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor soorten als Rosse vleermuis, een soort waarvan verblijfplaatsen bekend zijn op Landgoed Zandhove (Van der Sluis 2014).

Als gevolg van de geplande ingreep gaan geen bomen met potentiele verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Ook worden tijdens de aanleg- en gebruiksfase van de nieuwbouwwijk geen negatieve effecten verwacht (bijvoorbeeld door gebruik van lichtbronnen) die zorgen dat verblijfplaatsen verstoord worden. Vervolgstappen zijn niet aan de orde voor vleermuizen die verblijfplaatsen in bomen bewonen.

[1] Indien de Wet natuurbescherming aanhaakt in een Omgevingsvergunningprocedure.

Vliegroutes
De bosranden langs het plangebied vormen opgaande lijnvormige elementen die door vleermuizen als Gewone dwergvleermuis worden gebruikt als vliegroute (Schouten 2008). Verwacht wordt dat de functie als vliegroute van deze structuur onveranderd is.

Vleermuizen als Gewone dwergvleermuis zijn gevoelig voor licht op de vliegroute, waardoor het gebruik van licht tijdens de aanleg- en gebruiksfase kan zorgen voor aantasting van de vliegroute. Advies is om de aanlegwerkzaamheden uit te voeren in de overwinteringsperiode van december tot en met maart, waarin vleermuizen minder actief zijn. Buiten deze periode raden wij af om tussen zonsondergang en zonsopkomst uitstralende lichtbronnen naar de vliegroute te plaatsen. Uitstraling wordt voorkomen door lichtbronnen af te schermen in de richting van de bosrand of gebruik te maken van lichtbronnen die alleen de grond verlichten. Ook tijdens de gebruiksfase kan lichtverstoring op vergelijkbare wijze voorkomen worden. Wanneer bovengenoemde adviezen opgevolgd worden, is het aanvragen van ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde en staat de Wet natuurbescherming vaststelling van het bestemmingsplan voor dit onderwerp niet in de weg.

Foerageergebieden
De bosranden in het plangebied vormen geschikt foerageergebied voor soorten als Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Ruige dwergvleermuis (Van der Sluis 2014, NDFF 2017 & Schouten 2008). De bosranden worden daarom gekenmerkt als belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. De bosranden worden echter in huidige staat gehandhaafd. 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 foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

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

Soorten van Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn
Vaste verblijfplaatsen van soorten die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn worden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek, en bekende verspreidingsgegevens (van der Sluis, 2014; NDFF 2017) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (zonder provinciale vrijstelling)
Vaste verblijfplaatsen van nationaal beschermde soorten zonder provinciale vrijstelling, zoals Eekhoorn en Steenmarter, worden op basis van terreinkenmerken, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens (van der Sluis, 2014; NDFF 2017) uitgesloten in het plangebied. 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 ge-

schaad 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.

4.3 Broedvogels

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

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Huismus

Binnen het plangebied zijn diverse potentiële nestlocaties van Huismus aanwezig in de vorm van ruimtes onder de dakpannen van de gebouwen. Daarnaast is het voorkomen van Huismus bekend uit de omgeving van het plangebied (Van der Sluis 2014 & NDFF 2017).

Gedurende het aanvullende onderzoek naar Huismus zijn geen waarnemingen gedaan op perceel De Mars 27. Nestlocaties van Huismus op dit perceel worden dan ook uitgesloten. Eventueel aanwezige nestlocatie van Huismus in boerderij De Oude Mars blijven gehandhaafd, omdat op dit perceel geen werkzaamheden gepland zijn. Vervolgstappen voor Huismus zijn niet aan de orde.

Kerkuil

Een nestlocatie van Kerkuil bevindt zich in één van de schuren van boerderij De Oude Mars (Van der Sluis 2014). Het omliggende gebied (tot ca. 1 kilometer vanaf de nestlocatie) wordt als foerageergebied door Kerkuil gebruikt.

Doordat de bebouwing van De Oude Mars gehandhaafd blijft, zal de nestlocatie van Kerkuil niet verdwijnen. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verdwijnen, aangezien in de nieuwbouwwijk veel groenstructuren aangelegd zijn die - meer nog dan de oorspronkelijke situatie met landbouwgronden - geschikt zijn als foerageergebied. Vervolgstappen voor Kerkuil zijn dan ook niet aan de orde.

Ransuil, Buizerd en Sperwer

Nestplaatsen van Buizerd, Ransuil en Sperwer bevinden zich op enige afstand van het plangebied in de bospercelen van landgoed Zandhove (van der Sluis 2014). Het omliggende gebied (tot ca. 1 kilometer vanaf de nestlocatie) wordt als foerageergebied door bovengenoemde soorten gebruikt

Als gevolg van de werkzaamheden zullen geen nestlocaties verloren gaan. De meeste nestlocaties van genoemde soorten liggen bovendien op ruime afstand van het plangebied en worden daardoor ook niet verstoord door de geplande werkzaamheden in het plangebied. Ook zal geen onmisbaar foerageergebied verdwijnen, aangezien in de nieuwbouwwijk veel groenstructuren aangelegd zijn die - meer nog dan de oorspronkelijke situatie met landbouwgronden - geschikt zijn als foerageergebied. Vervolgstappen voor Ransuil, Buizerd en Sperwer zijn dan ook niet aan de orde.

Overige soorten met jaarrond beschermde nesten

Op basis van bekende verspreidingsgegevens, terreinkenmerken en het uitgevoerde onderzoek worden overige vogels met jaarrond beschermde nesten niet verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor dergelijke soorten is niet aan de orde.

Overige broedvogels

In het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten zoals Kneu, Putter, Boompieper, Vink, Tjiftjaf, Witte kwikstaart, Houtduif en Grasmus.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, 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 Wet natuurbescherming 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 november, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van de vroeg of laat in het seizoen broedende Houtduif aanwezig zijn binnen het plangebied.

4.4 Amfibieën

Bij amfibieën wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën met een verschillende beschermingsregime (zie kader 2.1).

Soorten van Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn

Voortplanting en overwintering van amfibieën die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn wordt 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)

Voortplanting en overwintering van nationaal beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling wordt op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde soorten (met provinciale vrijstelling)

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied kan voortplanting van nationaal beschermde amfibieën met provinciale vrijstelling worden uitgesloten. Wel zijn enkele algemene soorten zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten in de strooiselaag onder begroeiing in het plangebied.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

4.5 Dagvlinders

Sleedoornpage

In het noordelijk deel van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek bosschages aangetroffen met Sleedoorn. Deze bevinden zich in een op het zuiden georiënteerde helling, wat dit deel van het plangebied uitermate geschikt maakt als leefgebied voor Sleedoornpage. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen eitjes aangetroffen van Sleedoornpage. Overigens blijven genoemde sleedoornstruwelen in huidige staat gehandhaafd, waardoor ook geen potentieel leefgebied van Sleedoornpage verloren gaat. Vervolgstappen ten aanzien van Sleedoornpage zijn niet aan de orde.

Overige beschermde dagvlinders

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) wordt in het projectgebied geen leefgebied verwacht van overige beschermde dagvlinders uit de Wet natuurbescherming.

4.6 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2017) wordt in het projectgebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van overige 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 (reptielen, vissen en ongewervelden).

5. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Crow (2012). Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Artikelnummer:317. ISBN:978 90 6628 611 5.

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.

Ministerie van I&M (2012). Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ministerie van EZ (2013). Besluit Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

Ministerie van EZ (2014). Besluit Natura 2000-gebied Veluwe.

Ministerie van EZ (2017). Wijzigingsbesluit Natura 2000-gebied Rijntakken.

Ministerie van LNV (2009). Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 28 augustus 2009, 25344, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Provincie Overijssel (2015). Omgevingsverordening Overijssel 2009, geconsolideerde versie, geldend vanaf 21-10-2015.

RVO (2014). Soortenstandaard Huismus *Passer domesticus*. Versie 2.0.

Sluis, M. van der (2014). Faunaonderzoek Zwolle en De Horte 2012-2013. Inventarisatie van zoogdieren, broedvogels, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en sprinkhanen. Rapport 11430. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

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

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016b). Jaargang 2016, Nr. 351. Besluit van 20 september 2016, houdende regels tot wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

TNO (2009). Emissiemodel Mobiele Machines gebaseerd op machineverkopen in combinatie met brandstof Afzet (EMMA). TNO Bouw en Ondergrond, november 2009.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus (2017). Zoogdiervereniging, Gegevensautoriteit Natuur en Netwerk Groene Bureaus, Vleermuisprotocol 2017. http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol.

Internet

Dieselnet (2016). European emission standards for engines used in new non-road mobile machinery (www.dieselnet.com/standards/eu/nonroad.php).

Ministerie van EZ (Gebiedendatabase Natura 2000: http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000).

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

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

NDFF Uitvoerportaal. Geraadpleegd 14 maart 2017.

Provincie Overijssel (2017). Atlas van Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1). Geraadpleegd 14 maart 2017.

Provincie Overijssel (2017). (http://www.overijssel.nl/thema's/natuur-en-landschap/wet/).

Ravon.nl (website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen).

Bijlagen

Bijlage 1 - Invoer Aerius aanlegfase

Tabel B1.1: Aangenomen stikstofemissiebronnen tijdens de aanlegfase

Bronnr.	**Stikstofdepositiebron**			
1	Graafmachine ontgraven	uur per huis	#huizen	draaiuren/jr
		8	73	**584**
2	Dumper af- en aanvoer	uur per huis	#huizen	draaiuren/jr
		8	73	**584**
3	kraan	uur per huis	#huizen	draaiuren/jr
		16	73	**1168**
4	Asfalt afwerkinstallatie	meter p/d	Meters te asfalteren	draaiuren/jr
		200	2000	**80**
5	Wals	meter p/d	Meters te asfalteren	draaiuren/jr
		200	2000	**80**
6	Auto bouwvakkers	voertuigbewegingen per huis p/d	Aantal huizen	voertuigen per dag
		2	73	**146**

Tabel B1.2: NOx emissies per machine op basis van gemiddelde stageklassen en draaiuren

1 Graafmachine	**W**	**B**	**G**	**EF**	**C**	**E MW (WBZ)**	
STAGE IIIb	100	0,60	584,0	3,30	0,001	116	
STAGE IV	100	0,60	584,0	0,36	0,001	13	
Gemiddeld	100	0,60	584,0	1,83	0,001	**64**	**kg/jr**
2 Dumper 10m3	**W**	**B**	**G**	**EF**	**C**	**E MW (WBZ)**	
STAGE IIIa	75	0,50	584,0	3,30	0,001	72	
STAGE IIIb	75	0,50	584,0	3,30	0,001	72	
STAGE IV	75	0,50	584,0	0,36	0,001	8	
Gemiddeld	75	0,50	584,0	2,32	0,001	**51**	**kg/jr**
3 Kraan (landbouwtrekker)	**W**	**B**	**G**	**EF**	**C**	**E MW (WBZ)**	
STAGE II	200	0,40	1168,0	5,20	0,001	486	
STAGE IIIa	200	0,40	1168,0	3,30	0,001	308	
STAGE IIIb	200	0,40	1168,0	3,30	0,001	308	
STAGE IV	200	0,40	1168,0	0,36	0,001	34	
Gemiddeld	200	0,40	1168,0	3,04	0,001	**284**	**kg/jr**
4 Asfalt afwerkmachine	**W**	**B**	**G**	**EF**	**C**	**E MW (WBZ)**	
1999 - STAGE I	100	0,55	80,0	13,30	0,001	59	
STAGE I	100	0,55	80,0	8,10	0,001	36	
STAGE II	100	0,55	80,0	5,20	0,001	23	
STAGE IIIa	100	0,55	80,0	3,30	0,001	15	
STAGE IIIb	100	0,55	80,0	3,30	0,001	15	
STAGE IV	100	0,55	80,0	0,36	0,001	2	
Gemiddeld	100	0,55	80,0	5,59	0,001	**25**	**kg/jr**
5 Wals	**W**	**B**	**G**	**EF**	**C**	**E MW (WBZ)**	
1999 - STAGE I	50	0,40	80,0	13,30	0,001	21	
STAGE I	50	0,40	80,0	8,10	0,001	13	
STAGE II	50	0,40	80,0	5,20	0,001	8	
STAGE IIIa	50	0,40	80,0	3,30	0,001	5	
STAGE IIIb	50	0,40	80,0	3,30	0,001	5	
STAGE IV	50	0,40	80,0	0,36	0,001	1	
Gemiddeld	50	0,40	80,0	5,59	0,001	**9**	**kg/jr**

Bij de keuze voor 'draaiuren' berekent AERIUS de emissie NO_X met onderstaande formule:

$$E_{MW} = W * B * G * EF * \frac{1}{1000}$$

met:

E_{MW} = Totale emissie NO_X door alle ingevoerde mobiele werktuigen (kg/jaar)
W = Het gemiddelde volle vermogen van dit mobiele werktuig (kW)
B = Het gedeelte van het volle vermogen van dit mobiele werktuig dat daadwerkelijk wordt gebruikt (%)
G = Het aantal uren dat dit mobiele werktuig gemiddeld wordt gebruikt (uren/jaar)
EF = Emissiefactor NO_X (gram/kWh)

Tabel 1.3 Minimale inzet stageklassen op basis van mediane levensduur te gebruiken machines

Stageklasse voertuigen per jaartal (Dieselnet.com)		Machine type	Mediane levensduur (TNO 2009)	minimale inzet stageklasse
1991 – STAGE I	1991 - 1999	Graafmachine (100W)	7	STAGE IIIb
STAGE I	1999 - 2001	dumper (75W)	10	STAGE IIIa
STAGE II	2001 - 2004	landbouwtrekker (200W)	12	STAGE II
STAGE IIIa	2004 - 2006	Asfalt afwerkinstallatie (100W)	19	1991 – STAGE I
STAGE IIIb	2006 - 2013	Wals (50W)	20	1991 – STAGE I
STAGE IV	2013 - 2014			

Bijlage 2 - Berekening Aerius: aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
-	-

Activiteit

Omschrijving
-

Datum berekening	Rekenjaar
06 juni 2017, 13:14	2018

Rekeninstellingen
Berekend voor Wnb.

Tijdelijk project, startjaar	Duur in jaren
2018	5

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	1.324,51 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Depositie

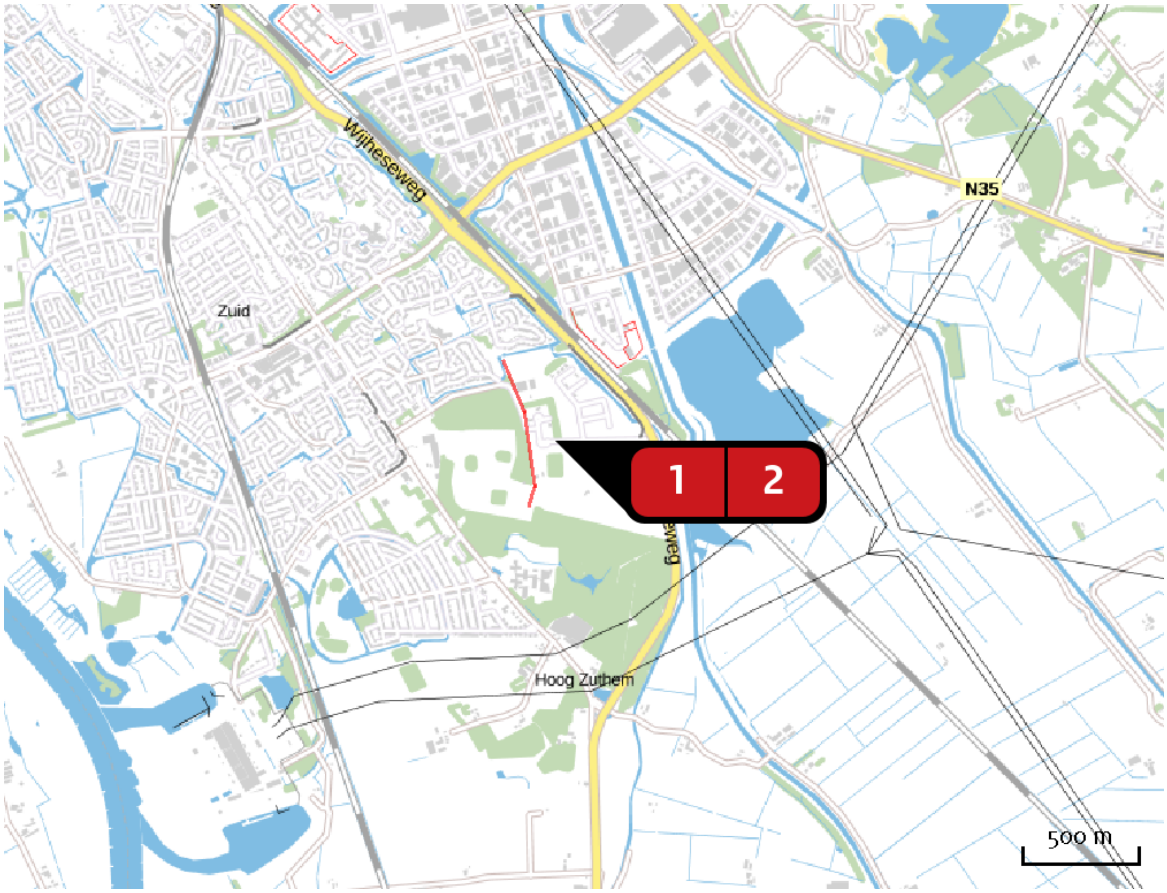
Hectare met hoogste project-bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
-	-

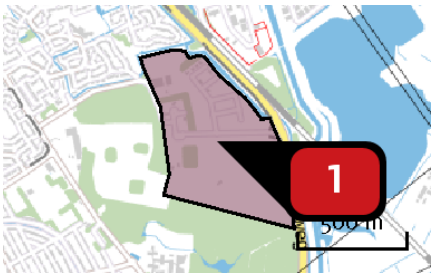
Situatie 1
-

Toelichting

Locatie
Situatie 1

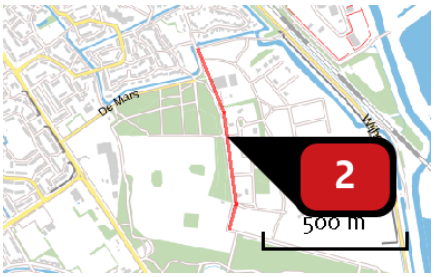


Emissie (per bron)
Situatie 1



Naam	aanlegfase macines
Locatie (X,Y)	205547, 499410
NOx	1.317,00 kg/j

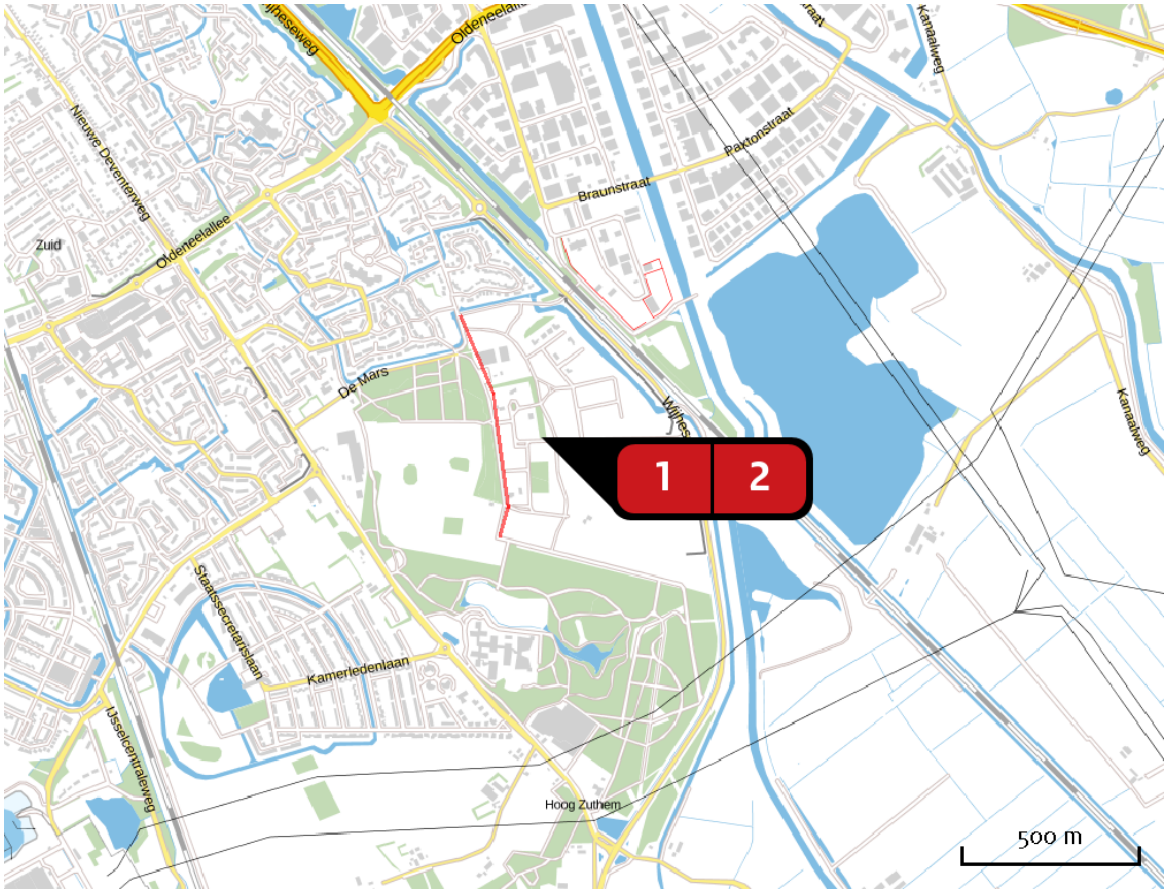
Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	graafmachine fundering		4,0	4,0	0,0	NOx	64,00 kg/j
AFW	dumper af- en aanvoer		4,0	4,0	0,0	NOx	51,00 kg/j
AFW	kraan		4,0	4,0	0,0	NOx	1.168,00 kg/j
AFW	asfalt afwerkmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	25,00 kg/j
AFW	Wals		4,0	4,0	0,0	NOx	9,00 kg/j



Naam	aanlegfase werklui
Locatie (X,Y)	205300, 499487
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	7,51 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	104,0	NOx	7,51 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Depositie natuur-gebieden



Hoogste projectbijdrage

Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2016_20170324_a9b5d9a5ef
Database	versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-0

Bijlage 3 - Berekening Aerius: gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NOx), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
-	-

Activiteit

Omschrijving
-

Datum berekening	Rekenjaar
06 juni 2017, 09:40	2027

Rekeninstellingen
Berekend voor Wnb.

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	247,02 kg/j
NH3	1,86 kg/j

Depositie

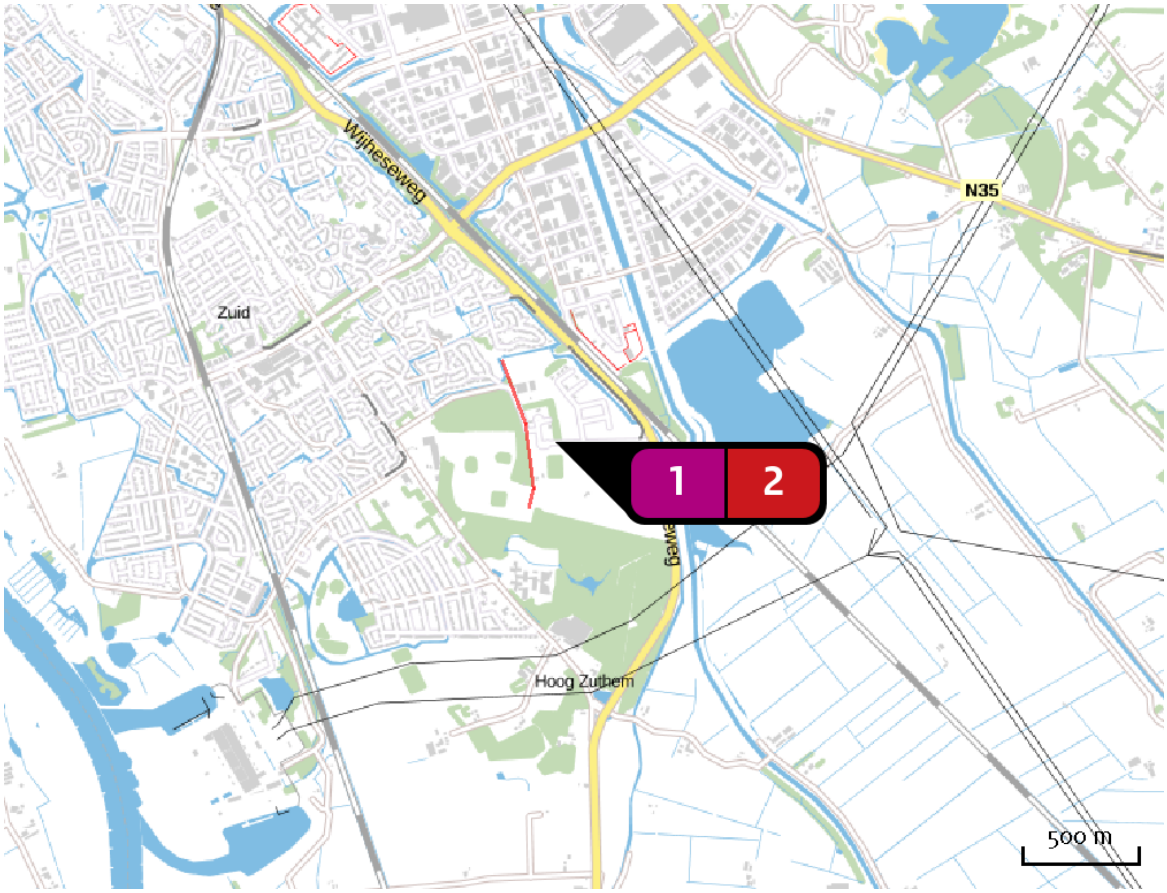
Hectare met hoogste project-bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
-	-

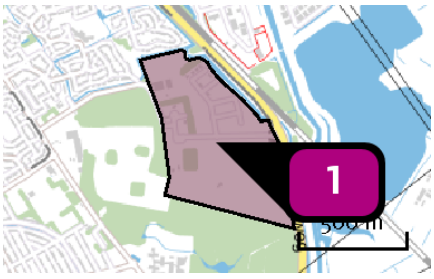
Situatie 1
-

Toelichting

Locatie
Situatie 1

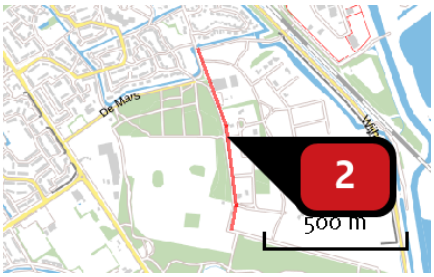


Emissie (per bron)
Situatie 1



Naam	woningen
Locatie (X,Y)	205545, 499414
NOx	221,22 kg/j

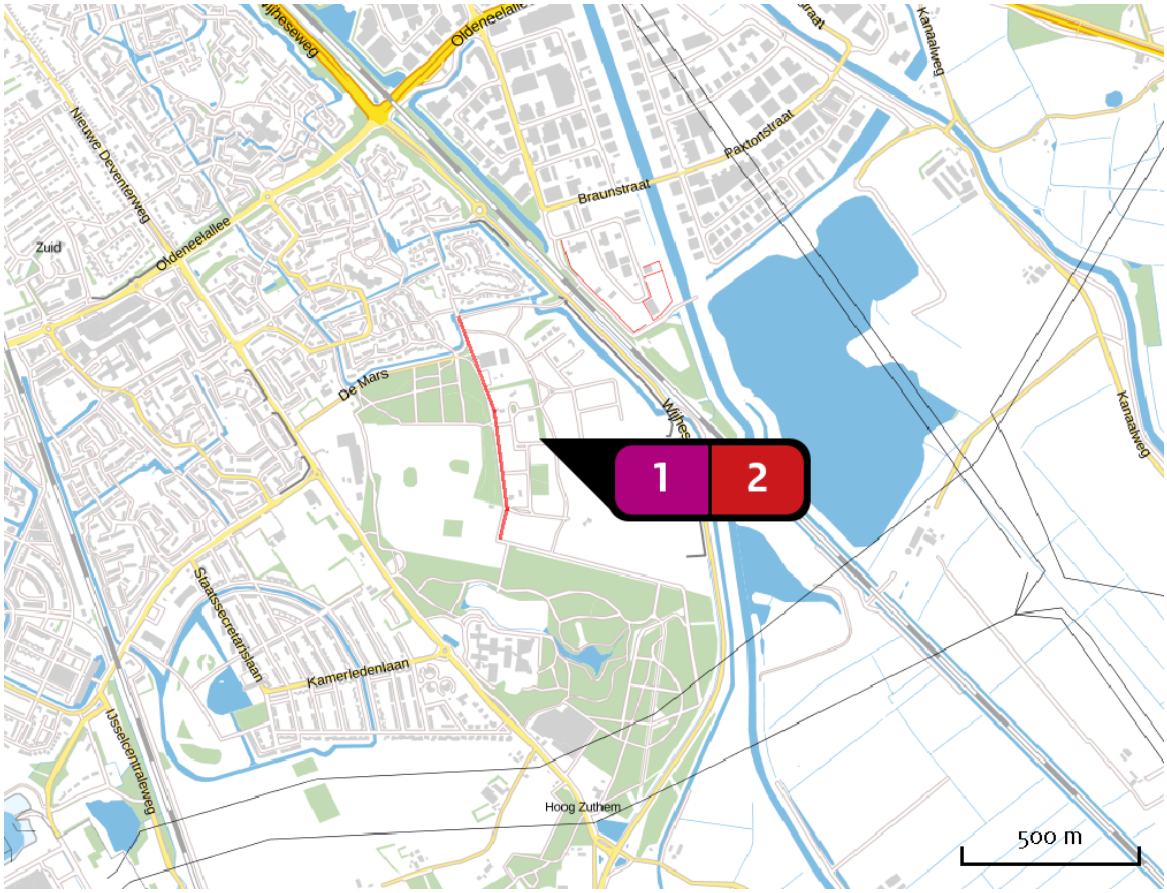
Sector	Categorie	Omschrijving	Eenheden	Stof	Emissie
	Woningen (nieuwbouw): Vrijstaande woning	wonningen	73,0	NOx	221,22 kg/j



Naam	verkeer
Locatie (X,Y)	205297, 499491
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	25,80 kg/j
NH3	1,86 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	657,0	NOx	25,80 kg/j
			NH3	1,86 kg/j

Depositie natuur-gebieden



Hoogste projectbijdrage

Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2016_20170324_a9b5d9a5ef
Database	versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-0

Bijlage 4 Verspreidingskaart Gewone dwergvleermuis

Project
De Oude Mars

Onderwerp
Locatie paarverblijfplaats Gewone dwergvleermuis

Legenda

- Paarverblijfplaats
- Plangebied

Datum **23-10-2017**	Schaal **1:500**	Opdrachtgever **Gemeente Zwolle**
Versie **1**	Kaartondergrond **BGT/PDOK**	Getekend door **Jan Borst**
Kaartnummer **1**	Formaat **A3, liggend**	Projectnummer **17-086**

Emmastraat 16
8011 AG ZWOLLE

T 038-4236464
I www.ecogroen.nl

eco groen
advies & ingenieursbureau

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Oude Mars

inzicht

Zwolle

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 25 85
B.Gunal@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Bestemmingsplan "De Oude Mars"

Akoestisch onderzoek betreffende wegverkeerslawaai ten behove van realisatie woningbouw aan De Mars

Opdrachtgever	ECS/Stad en Landschap/J.van den Berg
Opdrachtnemer	ECS/MOA/B. Günal
Versie	versie oktober
Datum	23 oktober 2007

Datum 23 oktober 2007
Titel Bestemmingsplan "De Oude Mars"

Inhoud

1	**Inleiding**	**2**
2	**Normstelling**	**2**
3	**Uitgangspunten**	**2**
3.1	Maaiveldhoogte van weg en woonlocatie	3
3.2	Geluidschermen	3
4	**Rekenmethode en verkeersgegevens**	**3**
4.1	Rekenmethode	3
4.2	Verkeersgegevens	3
5	**Berekeningsresultaten**	**4**
6	**Conclusie**	**4**

Bijlage 1: Situatietekening woningbouwlocatie
Bijlage 2: Verkeersintensiteiten
Bijlage 3: Akoestisch model en contouren

1 Inleiding

In opdracht van de afdeling Stad en Landschap heeft het team Milieuonderzoek en –advies van het Expertisecentrum Stad en Landschap van de gemeente Zwolle een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de haalbaarheid van de nieuw te realiseren woningen aan de Mars en de Wijheseweg (zie bijlage 1 situatietekening)

De geplande woningbouwlocatie “De Oude Mars” grenst aan het industrieterrein Marslanden, de spoorweg Zwolle-Almelo en Wijheseweg. Het industrieterrein Marslanden is in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. Met andere worden ligt er een 50 dB(A) geluidszone om het industrieterrein heen. De geplande woningbouwlocatie “De Oude Mars” ligt buiten de 50 dB(A) zone van het industrieterrein Marslanden.

De wettelijke breedte van zone van de spoor Zwolle-Almelo (trajectnummer 100) bedraagt 100 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf . De woningbouwlocatie wordt buiten de zone van deze spoor gerealiseerd.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een geluidszone. Dit geldt niet voor wegen op een woonerf, voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/uur bedraagt en voor wegen waar, volgens vastgestelde geluidsniveaukaart, de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook 48 dB of lager is.

De woningbouwlocatie ligt wel in de zone van de Wijheseweg. Het onderhavige onderzoek heeft betrekking op het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting (contouren) ten gevolge van het verkeer op de Wijheseweg. Afhankelijk van de uitkomsten van de berekeningen wordt het woningbouwprogramma hierop afgestemd. De breedte van de zone van de Wijheseweg bedraagt 250 meter.

2 Normstelling

Voor dit bouwplan is de regeling en de normstelling van nieuwe situaties van toepassing (wegverkeer).Voor de nieuwe situaties gelden de volgende normen in Lden:
de voorkeursgrenswaarde; 48 dB
de maximaal toelaatbare binnenstedelijke geluidbelasting; 63 dB
de maximaal toelaatbare buitenstedelijke geluidbelasting; 53 dB
de maximale binnenwaarde; 33 dB.
Conform de Wet geluidhinder wordt het plangebied aangemerkt als binnenstedelijke situatie.

3 Uitgangspunten

Ten aanzien van de geplande woningbouw is uitgegaan van de tekeningen en de digitale dxf ondergrond, die door de gemeente Zwolle beschikbaar zijn gesteld. De omgevingskenmerken en relevante gegevens voor de modellering zijn ter plekke geïnventariseerd. Vervolgens is het akoestisch model opgebouwd voor de berekeningen.

3.1 Maaiveldhoogte van weg en woonlocatie

De maaiveldhoogte van de Wijheseweg loopt vanaf de rotende tot de fietstunnel (ter hoogte van de Krulmate), van 1.0 meter tot 2.0 m. + maaiveld. Vervolgens loopt de maaiveldhoogte van fitstunnel tot de Hollewandseweg van 2.0 meter tot 1.0 meter + maaiveld. Voor de berekeningen is de maaiveldhoogte van plangebied gesteld (in overleg), op 1.60 meter + maaiveld

3.2 Geluidschermen

Bij de berekeningen is uitgegaan van een aarden wal met een topscherm. De hoogte van de aarden wal is 3,5 meter+ boven weg. Het scherm steekt 1, 0 meter boven deze wal uit. Dus de totale hoogte van het geluidscherm/de aardenwal is daarmee 4,5 meter+ boven weg (van de Krulmate tot de ontsluitingsweg van het plangebied de Oude Mars). Vanaf de ontsluitingsweg van het plangebied de Oude Mars richting Wijhe en Oolst bedraagt de hoogte van de aarden wal 4 meter + bovenweg. Het scherm steekt 1,0 meter boven deze wal uit. De totale hoogte van het geluidscherm/de aardenwal is daarmee 5,0 meter+ boven weg. De geplande aarden wal/scherm is aangesloten (ter hoogte van de Krulmate) op de bestaande aarden wal/scherm Voor de berekeningen is een reflectie factor van 0.5 voor de combinatie aarden wal en het scherm gehanteerd.

4 Rekenmethode en verkeersgegevens

4.1 Rekenmethode

De geluidsbelasting is berekend volgens standaard rekenmethode II, conform het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, Bijlage III “.

4.2 Verkeersgegevens

De verkeersintensiteiten en de verkeersverdelingen voor het jaar 2020 zijn verstrekt door het team verkeer van de afdeling Stad en Landschap. De rijsnelheid op de Wijheseweg bedraagt van de IJsselallee tot de ontsluitingsweg van het plangebied, 70 km/uur. Na de ontsluitingsweg van het plangebied richting Wijhe is de snelheid 80 km per uur.

Tabel 4.2. 1: overzicht verkeersintensiteit voor het jaar 2020.

Weg	Etmaal	wegdek	*Dagper.*	Avondper.	Nachtper.	Lichte Motorvoertuig	Middelzware motorvoertuig	Zware Motorvoertuig
Wijheseweg	20.000	Steenmastiek asfalt (sma 0/6)	6,6 %	3,6%	0,8 %	95,5 %	2,7 %	1,8 %

5 Berekeningsresultaten

De berekeningen zijn met behulp van het programma “Geonoise V5.40” uitgevoerd. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op Wijheseweg is berekend op een waarneemhoogte van 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping) en 7,5 meter (tweede verdieping). De contouren zijn in bijlage 3 weergegeven.

6 Conclusie

In voorliggend rapport is de geluidsbelasting (vrije veld contouren) berekend op de geplande woningbouwlocatie “De Oude Mars” De contouren zijn weergegeven in bijlage 3, op een waarneemhoogte van 1,5 (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping) en 7,5 meter (tweede verdieping) exclusief aftrek van 2 dB artikel 110 g Wet geluidhinder. Uit de berekende contouren en de situatietekening (zie bijlage 1) blijkt dat voor de begane grond en eerste verdieping, overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek van 2 dB artikel 110 g Wet geluidhinder. Voor de tweede verdieping wordt op enkele kavels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden (zie bijlage 3). Voor deze kavels (tweede verdieping) kunnen in het bestemmingsplan beperkingen worden opgenomen zoals het uitsluiten van de tweede verdieping, het uitvoeren als dove gevel of geen geluidsgevoelige functies realiseren.

Bijlage 1: situatietekening woningbouwlocatie

Bijlage 2: verkeersintensiteiten

meten

Memo

Zwolle

Aan Aan
Kopie aan

Van R.L.M. ter Heerdt
Datum **27 sept 2007**
Ons kenmerk
Onderwerp **verkeersgegevens Oude Mars geactualiseerd 2010**

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Telefoon (038) 498 25 52
Fax (038) 498 20 41

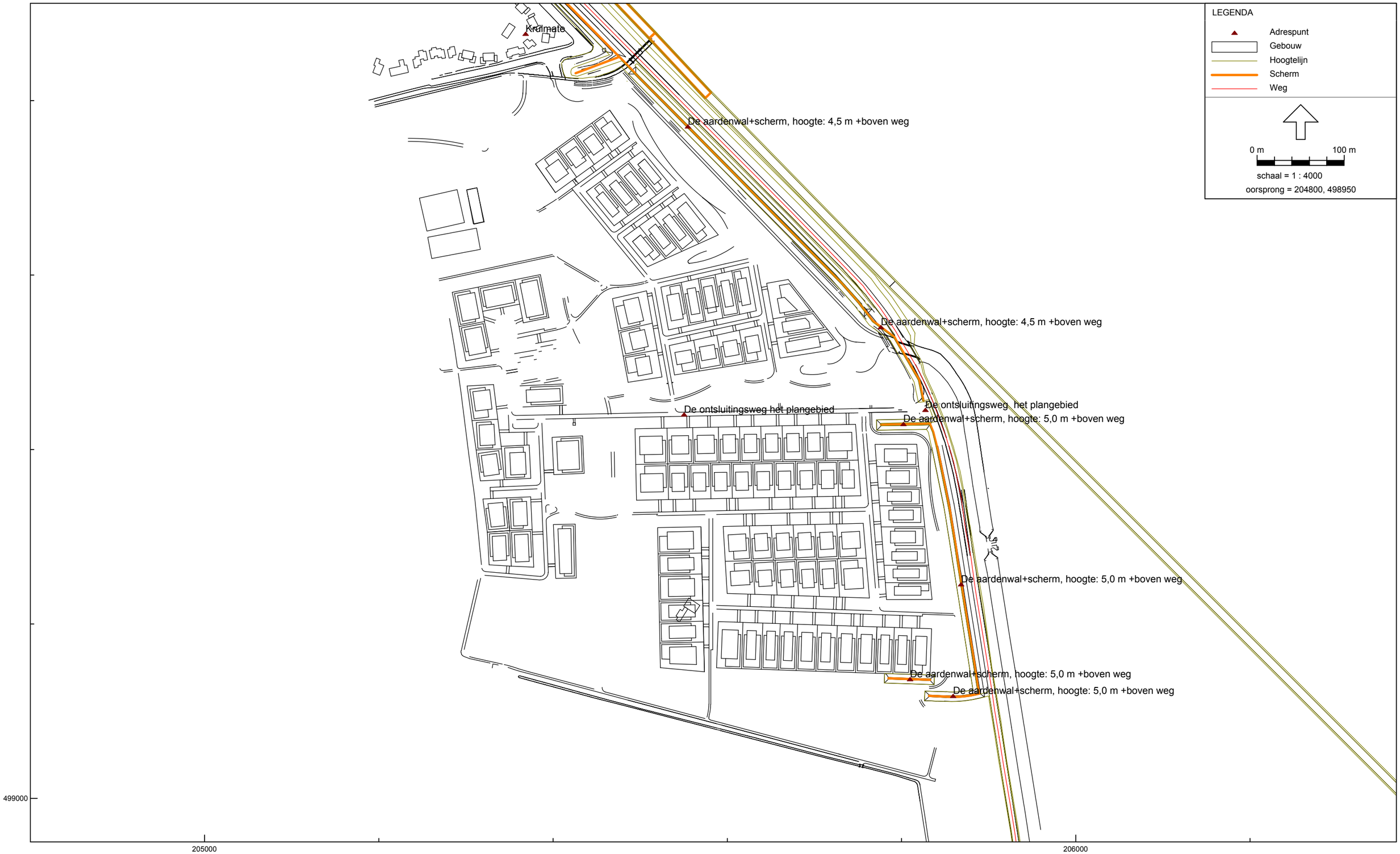
Hierbij zend ik u de gevraagde gegevens.

Huidig 2005		Dagverdeling (%)					Avondverdeling (%)					Nachtverdeling (%)				
Wijheseweg t.h.v. Oude Mars		dag uur	lv	mv	zv	vracht totaal	avond uur	lv	mv	zv	vracht totaal	nacht uur	lv	mv	zv	vracht totaal
5 Gebiedsontsluitingsweg ; 80 km/uur		6,6	95,5	2,7	1,8	4,5	3,6	95,5	2,7	1,8	4,5	0,8	95,5	2,7	1,8	4,5
etmaalintensiteit (mvt):	**11.500**	**759**	**725**	**20**	**14**	**34**	**414**	**395**	**11**	**7**	**19**	**92**	**88**	**2**	**2**	**4**

Tussen variant 2010		Dagverdeling (%)					Avondverdeling (%)					Nachtverdeling (%)				
Wijheseweg t.h.v. Oude Mars		dag uur	lv	mv	zv	vracht totaal	avond uur	lv	mv	zv	vracht totaal	nacht uur	lv	mv	zv	vracht totaal
5 Gebiedsontsluitingsweg ; 80 km/uur		6,6	95,5	2,7	1,8	4,5	3,6	95,5	2,7	1,8	4,5	0,8	95,5	2,7	1,8	4,5
etmaalintensiteit (mvt):	**15.500**	**1.023**	**977**	**28**	**18**	**46**	**558**	**533**	**15**	**10**	**25**	**124**	**118**	**3**	**2**	**6**

Eind-situatie 2020		Dagverdeling (%)					Avondverdeling (%)					Nachtverdeling (%)				
Wijheseweg t.h.v. Oude Mars		dag uur	lv	mv	zv	vracht totaal	avond uur	lv	mv	zv	vracht totaal	nacht uur	lv	mv	zv	vracht totaal
5 Gebiedsontsluitingsweg ; 80 km/uur		6,6	95,5	2,7	1,8	4,5	3,6	95,5	2,7	1,8	4,5	0,8	95,5	2,7	1,8	4,5
etmaalintensiteit (mvt):	**20.000**	**1.320**	**1.261**	**36**	**24**	**59**	**720**	**688**	**19**	**13**	**32**	**160**	**153**	**4**	**3**	**7**

Bijlage 3: akoestisch model en contouren

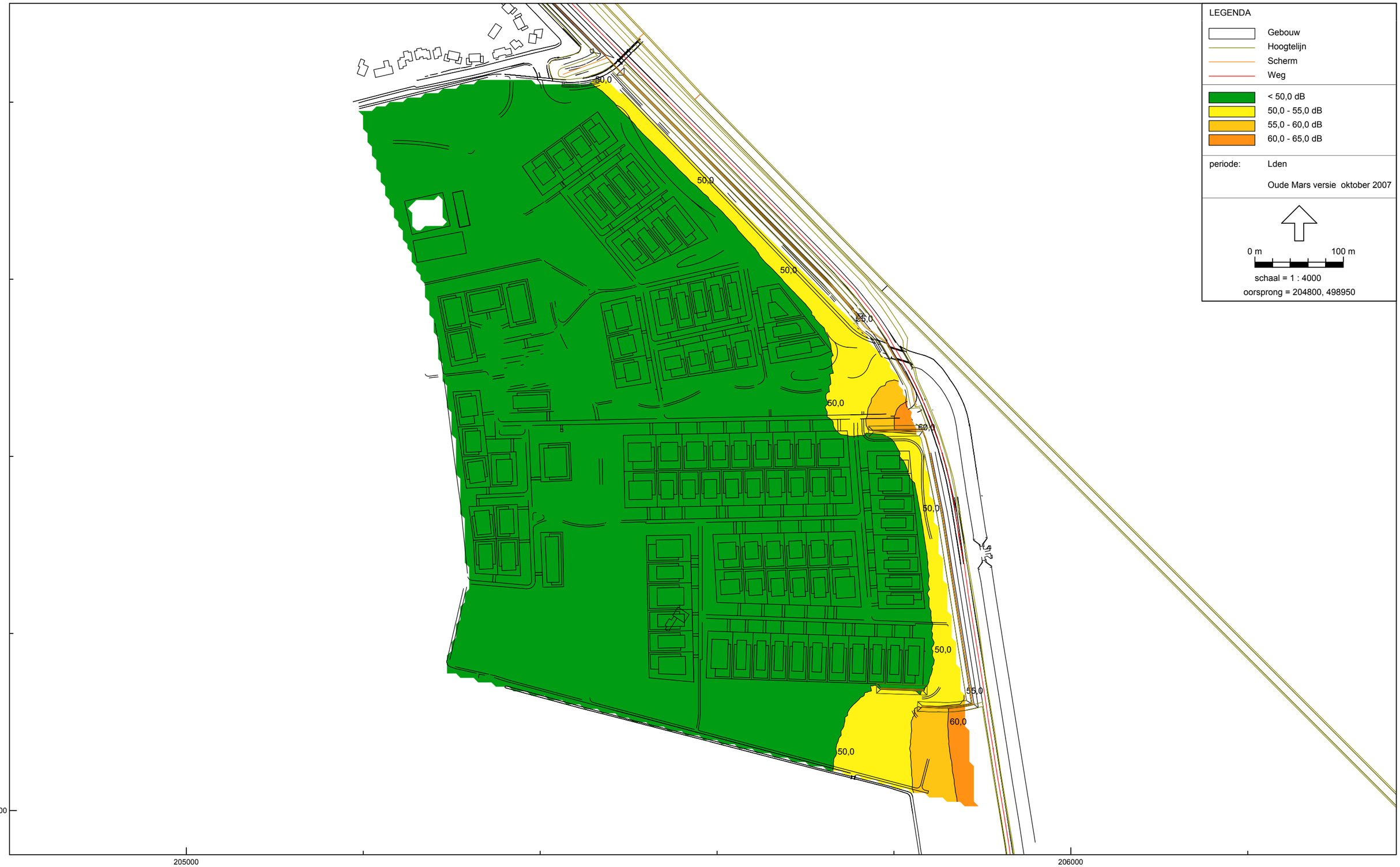

LEGENDA
Adrespunt
Gebouw
Hoogtelijn
Scherm
Weg
0 m
100 m
schaal = 1 : 4000
oorsprong = 204800, 498950
Kralmate
De aardenwal+scherm, hoogte: 4,5 m +boven weg
De aardenwal+scherm, hoogte: 4,5 m +boven weg
De ontsluitingsweg het plangebied
De ontsluitingsweg het plangebied
De aardenwal+scherm, hoogte: 5,0 m +boven weg
De aardenwal+scherm, hoogte: 5,0 m +boven weg
De aardenwal+scherm, hoogte: 5,0 m +boven weg
De aardenwal+scherm, hoogte: 5,0 m +boven weg
499000
205000
206000

Geluidsbel.(Lden) vanwege Wijheseweg, waarneemhoogte 1,5 m.

Wegverkeerslawaai - RMW-2006, Gbv9814.vst - De Oude Mars - Oude Mars versie oktober 2007 (wh;1,5 m en [D:\Oude Mars4\Versie 2007\Model 2007\De Oude Mars(LV)_v5.1\] , Geonoise V5.40

Lden exclusief aftrek van 2 dB art.110g Wgh.

Geluidsbel.(Lden) vanwege Wijheseweg, waarneemhoogte 4,5 m



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, Gbv9814.vst - De Oude Mars - Oude Mars versie oktober 2007 (wh;4,5 m en [D:\Oude Mars4\Versie 2007\Model 2007\De Oude Mars(LV)_v5.1\] , Geonoise V5.40

Lden exclusief aftrek van 2 dB art.110g Wgh.

Geluidsbel.(Lden) vanwege Wijheseweg, waarneemhoogte 7,5 m

Wegverkeerslawaai - RMW-2006, Gbv9814.vst - De Oude Mars - Oude Mars versie oktober 2007 (wh; 7,5 m en [D:\Oude Mars4\Versie 2007\Model 2007\De Oude Mars(LV)_v5.1\] , Geonoise V5.40

Lden exclusief aftrek van 2 dB art.110g Wgh

Bijlage 3 Aanvullend akoestisch onderzoek Oude Mars

inzicht

Zwolle

Memo

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Telefoon (038) 498 25 85
Fax (038) 498 27 41

Aan A.J.G. Aalders
Kopie aan J. van den Berg

Van B. Günal
Datum 14 april 2008
Onderwerp Aanvullend onderzoek De Oude Mars

In opdracht van de afdeling Stad en Landschap heeft reeds het team Milieuonderzoek en –advies van het Expertisecentrum Stad en Landschap van de gemeente Zwolle een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de haalbaarheid van de nieuw te realiseren woningen aan de Mars en de Wijheseweg. De uitkomsten van dit onderzoek waren verwoord in het rapport d.d. 23 oktober 2007.

De geplande woningbouwlocatie “De Oude Mars” grenst aan het industrieterrein Marslanden, de spoorweg Zwolle-Almelo en Wijheseweg. Het industrieterrein Marslanden is in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. Met andere worden ligt er een 50 dB(A) geluidszone om het industrieterrein heen. De geplande woningbouwlocatie “De Oude Mars” ligt buiten de 50 dB(A) zone van het industrieterrein Marslanden.

De wettelijke breedte van zone van de spoor Zwolle-Almelo (trajectnummer 100) bedraagt 100 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf . De woningbouwlocatie wordt buiten de zone van deze spoor gerealiseerd.

De woningbouwlocatie ligt wel in de zone van de Wijheseweg. In het onderzoek d.d. 23 oktober 2007 was de geluidsbelasting (contouren) ten gevolge van het verkeer op de Wijheseweg inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan waren ook de maatregelen bepaald. Voor dit onderzoek was uitgegaan van een etmaalintensiteit van 20.000 motorvoertuigen op de Wijheseweg voor het jaar 2020. Bij nader inzicht blijkt dat ten gevolge van de boerderij “Oude Mars” de verkeersintensiteit 250 motorvoertuigen toeneemt. Dus het wordt totaal 20.250 motorvoertuigen voor het jaar 2020. Er verandert verder niets aan de reeds aangegeven verkeerssamenstelling. Er is een vraag gekomen van het team milieuplanologie of deze toename (250 motorvoertuigen) gevolgen heeft voor de uitkomsten van het onderzoek d.d. 23 oktober 2007.

Hiervoor zijn de berekeningen uitgevoerd op basis van het reeds gebruikt akoestisch model Oude Mars. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten opzichte van de situatie 20.000 motorvoertuigen 0,1 dB (in Lden) toeneemt. Deze is dermate klein dat het te verwaarlozen is. Dus deze heeft geen invloed op de uitkomsten van het akoestisch rapport d.d. 23 oktober 2007. Verder zie bijgesloten berekeningen.

Model: Kopie van Oude Mars versie oktober 2007 (wh; 7,5 m bepalen verschil intensiteiten) - De Oude Mars - Gbv9814.vst
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Punt 1_A	Kontrole punt	7,5	52,8	50,2	43,7	53,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: Oude Mars versie oktober 2007 (wh; 7,5 m bepalen verschil intensiteiten) - De Oude Mars - Gbv9814.vst
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Punt 1_A	Kontrole punt	7,5	52,8	50,1	43,6	53,5

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Oude Mars 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18003-0004 van de gemeente Zwolle;

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

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

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

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

1.6 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;

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

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

1.9 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;

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

1.11 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

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

1.13 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

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

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

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

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

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

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

1.23 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.26 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.28 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang 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;

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

1.30 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 historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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 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;

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.39 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.41 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;

1.42 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;

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

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

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

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.50 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;

1.51 groothandelgebonden detailhandel:
detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;

1.52 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;

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

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

1.55 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of 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;

1.56 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waarin nachtverblijf wordt verstrekt, 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;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

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

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

1.62 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;

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

1.64 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca en ondergeschikte logies ten dienste van deze voorzieningen;

1.65 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.

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

1.67 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;

1.68 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;

1.69 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

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

1.71 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;

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

1.73 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;

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

1.75 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;

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

1.77 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;

1.78 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);

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

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

1.81 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;

1.82 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;

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

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

1.85 stroomweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

1.86 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;

1.87 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;

1.88 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

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

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

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

1.92 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;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

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

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

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

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

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

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

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

a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 2/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. een dierenweide en/of een hondenuitlaatterrein ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen- afwijkend gebruik";
e. water;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

o. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels:

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

3.3 Nadere eisen

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

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

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

3.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt;
b. het aanleggen van verharde wegen;
c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen niet zijnde halfverharde wegen en paden met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
d. het afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
e. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
f. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.
g. het aanbrengen van drainage;

3.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

3.4.3 Voorwaarden

De in artikel 3 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de 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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. bijzondere woonvormen;
c. gebouwen ten behoeve van het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding " afwijkend gebruik ";
d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning "bw";

met daaraan ondergeschikt:

e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. water;

met de daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;
m. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 40;
c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 bedragen:
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot-,en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels:

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

4.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca of ondergeschikte logies ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Tuin

5.1 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, met uitzondering van carports.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. aan de gevel van een hoofdgebouw met de aanduiding “gevellijn ” mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdgebouw' worden gebouwd, mits dit gedeelte van het hoofdgebouw:
   1. niet breder is dan 2/5 deel van de betreffende gevel van het hoofdgebouw die is gelegen binnen het bouwvlak;
   2. tenminste 5 meter uit de perceelsgrens wordt gebouwd;
   3. horizontaal niet dieper is dan 4 meter;
   4. aan het in het bouwvlak gelegen hoofdgebouw wordt gebouwd.
b. voor gronden die grenzen aan gronden met de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' dan wel de bestemming 'Groen' mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdgebouw' worden gebouwd, mits dit gedeelte van het hoofdgebouw:
   1. niet breder is dan 2/5 deel van de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw die is gelegen binnen het bouwvlak;
   2. horizontaal niet dieper is dan 1,5 meter gemeten vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw en horizontaal niet dieper is dan 4 meter gemeten vanuit het verlengde van de gevel met de aanduiding “gevellijn” en tenminste 5 meter uit deze perceelsgrens wordt gebouwd;
   3. aan het in het bouwvlak gelegen hoofdgebouw wordt gebouwd.
c. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' en de uitbreiding van het hoofdgebouw binnen de bestemming "Tuin"mag niet meer bedragen dan maximaal 300 m² ;
d. de goothoogte en de bouwhoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw mag niet minder en/of niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangegeven in het bouwvlak van de bestemming “Wonen”.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels:

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

a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van de uitbreiding van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 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.

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 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 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een stroomweg voor zover het de Wijheseweg betreft;
b. gebiedsontsluitingswegen;
c. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

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

d. 1 rijbaan met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Wijheseweg;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

l. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels: oor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

6.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Verkeer' wijzigen in die zin dat ....**????**

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

7.1 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. maatschappelijke voorzieningen;
g. sport;
h. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. infrastructurele voorzieningen;
l. water;

met de daarbij behorende:

m. bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels: oor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

7.3 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.

7.4 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 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

d. oeververbindingen;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 gelden de volgende regels: oor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: oor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. 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;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 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. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. een goede milieusituatie;
e. de bescherming van de groenstructuur;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
b. het gebruik van gronden, bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Wonen

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en de uitbreiding van het hoofdgebouw op grond met de bestemming 'Tuin' mag niet meer bedragen dan maximaal 300 m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum- maximum goothoogte (m) en minimum- maximum bouwhoogte (m)' mag de goot-,en bouwhoogte in meters niet minder en/of niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;

9.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen;
f. de dakhelling van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet minder en/of meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.76 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 3 meter bedragen.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in de aanhef van artikel 9.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder c, d en f om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
d. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

9.4.2 Voorwaarden

De in artikel 9.4.1 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.

9.5 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 waarbij de kadastrale situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bepalend is;
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 75 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;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de 3e bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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.

10.2.2 Bouwwerken

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

10.3 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.

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

10.4.1 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.

10.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 10.4.1 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.

10.4.3 Voorwaarden

De in artikel 10.4.1 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.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals:

c. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
d. eenheid in verschijningsvorm;
e. bebouwingstypologie;
f. massa en vorm;
g. dakvorm en dakrichting;
h. gevelkarakteristiek;
i. rooilijnen.

11.2 Bouwregels

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:

a. bij nieuwbouw van bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en bij vergroting of verandering van bestaande bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

11.3 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 cultuurhistorische waarden wordt gedaan.

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

11.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het verven van bouwwerken of het wijzigen van dakbedekking, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanplanten van houtopstanden;
d. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;
e. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m².

11.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Voorwaarden

De in artikel 71.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden in relatie tot het rijksmonument de Oude Mars.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

13.1 Aanduidingsomschrijving

a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Marslanden, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Marslanden buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

14.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in artikel 14.1 niet worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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

14.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

14.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.4.3 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

b. bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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.

15.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
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, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
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 brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

15.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 15.2 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 16 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 17 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 18 Overige regels

18.1 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.

18.2 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.

18.3 Afwijken van de overige regels

18.3.1 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 18.1 en 18.2:

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.

18.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 18.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 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.

19.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%.

19.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 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.

19.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

19.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

19.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

19.2.5 Hardheidsclausule

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

Artikel 20 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Oude Mars 2018.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oude Mars 2018'.

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

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

LEGENDA

Plangebied
- Plangebiedgrens

Bestemmingen
- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-EWE — Verkeer - Erftoegangsweg
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen
- WR-A — Waarde - Archeologie
- WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - industrie
- vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen
- (bw) — bedrijfswoning
- (sg-ag) — specifieke vorm van groen - afwijkend gebruik
- (sm-ag) — specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik
- (-sw-gf) — specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- [sba-uh] — specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdgebouw

Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren
- gevellijn

VERKLARING

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

Bronhouder:		Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle		1 : 1000	A0	BP18003-0004.pdf
Planjurist	Getekend door:	Datum:	Blad nr:	Voorbeeldgrootte.dwt
J. vd Berg	J.F.G. Grobbe	26-06-2018	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP18003-0004.pdf

Bestemmingsplan Oude Mars 2018

NL.IMRO.0193.BP18003-0004
Vastgesteld

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