

Hospice Wipstrikkerallee

nr. NL.IMRO.0193.BP13013-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

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

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

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP13013-0004

Datum: 24 november 2014

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.1.1 Archeologische structuur	9
2.1.2 Cultuurhistorische structuur	9
2.1.3 Ruimtelijke structuur	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Ruimtelijk beleid	14
3.2.1 Rijksbeleid	14
3.2.2 Provinciaal beleid	14
3.2.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	17
3.4 Groenbeleid	17
3.5 Waterbeleid	19
3.6 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen	20
3.7 Volkshuisvestingsbeleid	21
3.8 Milieubeleid	21
Hoofdstuk 4 Beperkingen	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Milieu	25
4.2.1 Geluid	25
4.2.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Bodemkwaliteit	28
4.2.5 Externe veiligheid	28
4.2.6 Ecologie	29
4.2.7 Waterbeheer	30
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	34
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	35
5.1 Inleiding	35
5.1.1 Doelstelling	35
5.1.2 Uitgangspunten	35
5.2 Plangebied	36
5.3 Beheer	36
5.4 Ontwikkeling	36
5.4.1 Bebouwingsstructuur	36
5.4.2 Functionele structuur	38
5.5 Water	39
5.6 Archeologie	39
5.7 Cultuurhistorie	39

5.8	Ecologie	40
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Inleidende regels	44
6.3	Bestemmingsregels	44
6.4	Algemene regels	45
6.5	Overgangs- en slotregels	46
6.6	Bijlagen	46
6.7	Consequenties van beleid	46
6.8	Handhaving	46
6.9	Handboek	47
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 8	Overleg	49
8.1	Uitkomsten overleg	49
Bijlage 1	akoestisch onderzoek	50
REGELS		75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	76
Artikel 1	Begrippen	76
Artikel 2	Wijze van meten	84
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	85
Artikel 3	Gemengd	85
Artikel 4	Groen	88
Artikel 5	Tuin	90
Artikel 6	Verkeer - Erftoegangsweg	92
Artikel 7	Water	94
Artikel 8	Leiding - Riool	96
Artikel 9	Waarde - Archeologie	98
Hoofdstuk 3	Algemene regels	100
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	100
Artikel 11	Algemene bouwregels	101
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	102
Artikel 13	Algemene procedureregels	104
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	105
Artikel 14	Overgangsrecht	105
Artikel 15	Slotregel	107
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	108
1.1	Bedrijfsactiviteiten en functies	
1.2	SBI-codes	
1.3	Omschrijving	
1.4	Toelaatbaar	
1.5	Niet toelaatbaar	
1.6	Categorieën	

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Door dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice, voor het gebied aan de Wipstrikkerallee (tussen nrs. 209/211 en 213) mogelijk gemaakt. Daarnaast worden naast de maatschappelijke functie ook (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de hospice kunnen woningen mogelijk worden gemaakt door een afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Een hospice is een instelling waar mensen in de terminale fase van hun leven in een huiselijke sfeer de mogelijkheid wordt geboden om verzorgd en begeleid de laatste levensfase door te brengen.

De eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft begin 2014 ter inzage gelegen. Daarnaast is een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Met de betrokkenen die een zienswijze op het ontwerp hadden gegeven heeft vervolgens nader overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast. Aangezien de aanpassingen aan het bestemmingsplan niet meer van ondergeschikte aard waren is het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd.

1.2 Doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de uitvoering van de ontwikkeling van de hospice planologisch mogelijk te maken. Dit plan geldt na inwerkingtreding als nieuw toetsingskader en treedt voor het betreffende plangebied in de plaats van het op dit moment geldende bestemmingsplan.

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Wipstrikkerallee (zuidwestzijde), de Wipstrikkerallee 209 en 211 (noordwestzijde), de Ceintuurbaan (noordoostzijde) en de Wipstrikkerallee 213 (zuidoostzijde).

Het betreft de kadastrale percelen ZLE00, sectie B, nr.06082, perceel ZLE00, sectie B, nr.07605 (gedeeltelijk) en perceel ZLE00, sectie B, nr.07450 (gedeeltelijk).

Op de afbeelding hieronder is een indicatie van de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is te bekijken op de plankaart.

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee



afbeelding: indicatie ligging plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 mei 2013 onder besluitnummer EC1304-0010. Op 22 augustus 2013 is het bestemmingsplan in werking getreden.



afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan Ceintuurbaanzone

Het gebied heeft in het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer - Erftoegangsweg'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Leiding - Riool' op het gebied van toepassing. Bij het toekennen van deze bestemmingen zijn de destijds geldende rechten conserverend overgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone (paragraaf 5.4.4) was reeds vermeld dat voor de ontwikkeling van het betreffende gebied aan de Wipstrikkerallee een aparte planologische procedure gevolgd zou worden.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de bestaande situatie beschreven met betrekking tot de archeologische, de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.1.1 Archeologische structuur

In dit bestemmingsplan liggen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde van en 0% en 50%. De gebieden met een waarde van 0% zijn al archeologisch onderzocht en dus vrijgegeven. Het gaat om een strook grond parallel aan de Ceintuurbaan.

Het overgrote resterende deel van het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde van 50%. Voor dit gebied geldt dat een Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is. Dit onderzoek zal vooral gericht zijn op de mogelijk voor aanwezigheid van prehistorische en middeleeuwse bewoning. Daarnaast kunnen ook sporen uit een minder ver verleden worden vastgelegd en gedocumenteerd. Voorbeelden zijn sporen van de wielerbaan of andere aan de uitspanning gerelateerde gebouwen of objecten. Hierna volgt een archeologische beschrijving van het 50% gebied.

221

locatie: gebied ten westen van Urbana

waardering: 50%

Dit gebied ligt op een dekzandrug en maakt later deel uit van de Oosterenk. De naam Oosterenk verwijst naar een enk of es. Essen zijn hoger gelegen akkers die gekenmerkt worden door een plaggendek van minimaal 50 cm. Op deze essen liggen vaak belangrijke archeologische sporen. Het plaggendek zorgde voor een natuurlijke bescherming van de sporen. Daarnaast zijn de assen vaak aangelegd op of aan de rand van natuurlijke dekzandruggen. Dit zijn de locaties die in de prehistorie en middeleeuwen werden uitgekozen om te gaan wonen.

In het begin van de 19^{de} eeuw is op het uiteinde van de dekzandrug door notaris J. van der Gronden een villa gebouwd. Deze villa Urbana is vanaf 1924 gebruikt als theehuis en uitspanning. Ten westen van de uitspanning is op 24 maart 1934 een wielerbaan geopend. Op deze wielerbaan zijn veel belangrijke wedstrijden gereden. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de grenenhouten baan weer afgebroken en als brandstof gebruikt.

2.1.2 Cultuurhistorische structuur

Er heeft een cultuurhistorische analyse plaatsgevonden voor de gehele 'Ceintuurbaanzone'. ('Cultuurhistorische quickscan, bestemmingsplangebied Ceintuurbaanzone', februari 2012).

Op de waardenkaart bij deze analyse is aangegeven dat de panden in het plangebied niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De groenvoorziening met waterpartij in het plangebied, op de hoek van de Wipstrikkerallee en de Herenweg, wordt aangemerkt als 'karakteristieke groenstructuur' en 'historisch water'. Hierna volgt een beschrijving van de cultuurhistorische waarden in dit deel van het plangebied.

Aan het zuidelijke uiteinde van de Wipstrikkerallee bevindt zich, aan de noordoostzijde van de weg, een locatie met restanten van oude tuinaanleg. Nabij Wipstrikkerallee 209 (entree zijde Herenweg) bevindt zich een parkachtige tuin met hoog opgaand groen (veel eik en beuk) en vijvers, waarschijnlijk restanten van een 19de-eeuwse aanleg.



afbeeldingen: groenvoorziening met kleinschalige waterpartij nabij Wipstrikkerallee 109

Elf bomen in de westrand van het groen zijn monumentaal. De voorname Wipstrikkerallee was al in de 18de eeuw een representatieve, met bomen beplante laan, die destijds als uitvalsweg fungeerde richting Almelo en Deventer. De weg was genoemd naar de uitspanning en tolplaats Wipstrik, die bij de aansluiting van de Kuyterhuislaan op de allee stond. Overigens is de naam Wipstrik een synoniem voor 'galg', waarmee verwezen werd naar de oude terechtstellingsplaatsen ten noordoosten van de stad Zwolle.



afbeelding: Ansichtkaart uit circa 1925-1930 met daarop de Wipstrikkerallee, rechts in beeld Villa Urbana, de vroegere kleine buitenplaats van notaris J. van der Gronden (ansichtkaart collectie HCO 1214PBK)

2.1.3 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied omschreven op het gebied van het verkeer, het groen, het water en de bebouwing.

2.1.3.1 Verkeersstructuur

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties.

Het plangebied wordt ontsloten aan de zijde van de Wipstrikkerallee. Het betreffende deel van de Wipstrikkerallee (tussen de Leo Majorlaan en de Ceintuurbaan) is in de Mobiliteitsvisie aangewezen als erftoegangsweg. Op erftoegangswegen staat het verblijfskarakter centraal en geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

Vanaf de Wipstrikkerallee kan via de Ceintuurbaan de Rijksweg A28 bereikt worden. De Ceintuurbaan is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg type A met een maximumsnelheid van 70 km/uur. De Ceintuurbaan heeft als functie de stadsdelen te ontsluiten en vormt een regionale verbinding voor verkeer van en naar de richting van Raalte.

2.1.3.2 Groenstructuur

Het plangebied behoort deels tot de stedelijke hoofdgroenstructuur en grenst aan het wijkgroen van de wijk Wipstrik, waarin het plangebied is gelegen.

Stedelijke Hoofdgroenstructuur

In de stedelijke hoofdgroenstructuur moet zorg worden besteed aan behoud en versterking van het beeldbepalende groen en wordt terughoudendheid betracht met verharding en bebouwing, en met het kappen van bomen.

De delen die tot de stedelijke hoofdgroenstructuur behoren zijn de laanbeplanting, de bermen en eventuele bermsloten van de Wipstrikkerallee, het direct aangrenzende openbaar groen in de vorm van een bosje waarin een vijverpartij en enkele zware bomen, de aangrenzende grote particuliere tuinen, en de wegbeplanting en de bermen, de eventuele bermsloten en geluidswallen van de Ceintuurbaan als onderdeel van de hoofdwegstructuur.

Bij laanstructuren is het continue karakter van bomenrijen en groene bermen, zowel de middenberm als de zijbermen van belang.

De Wipstrikkerallee met de voortzetting in de Kuyserhuislaan is tevens een belangrijke recreatieve route.

Wijkgroen

De Herenweg buiten het plangebied behoort tot het Wijkgroen. In het plangebied komt geen Wijkgroen voor.

Bijzondere bomen

De bomen langs de Wipstrikkerallee en het laatste deel van de Herenweg zijn bijzondere bomen. Ook in het bosje rond de waterpartij staan enkele bijzondere bomen. Het te ontwikkelen terreingedeelte ligt deels onder de kroonprojectie van de omringende bomen. Dit terrein heeft geen verharde inrit vanaf de zijde van de Wipstrikkerallee.

2.1.3.3 Waterstructuur

Het maaiveld van het terrein ligt lager dan de naastgelegen bebouwde kavels. Aan de oostzijde van het terrein ligt een geluidwal met scherm en een afwateringssloot. Op het terrein ligt aan de zijde van de Wipstrikkerallee en aan de zijde van Urbana zligt een dichtgeslibde afwateringssloot.

2.1.3.4 Bebouwingsstructuur

De locatie aan de Wipstrikkerallee bestaat uit braakliggend terrein, agrarische tuinbouw en een groenvoorziening met bomen en een kleine waterpartij.

Omliggende bebouwing vormen de vrijstaande woning aan de Wipstrikkerallee 109, de vrijstaande woning met kassen aan de Wipstrikkerallee 111 en restaurant Urbana aan de Wipstrikkerallee 113.

Aan de overzijde van de Wipstrikkerallee zijn woningen gelegen aan Wipstrikpark. De Ceintuurbaan is afgescheiden van de locatie door een circa 4 meter hoge begroeiende geluidswal. Aan de overzijde van de Ceintuurbaan is de kantoorbebouwing van het werkgelegenheidsgebied Oosterenk-Watersteeg gelegen.



afbeelding: foto in vogelMucht, plangebied en omgeving

Wipstrik

De wijk Wipstrik wordt gekenmerkt door belangrijke kwaliteiten op het gebied van stedenbouw, architectuur en volkshuisvesting. De in het gebied reeds in de 19e eeuw aanwezige kwaliteiten - zoals de groene Wipstrikkerallee - en de zorgvuldig ontworpen uitbreidingen vanaf de jaren '20 bepalen de huidige ruimtelijke kwaliteit.

In stedenbouwkundige zin zijn de deelgebieden van Wipstrik onderling verschillend. Het plangebied maakt deel uit van Wipstrik-zuid. De Herenweg en de Wipstrikkerallee vertonen veel vrijstaande bebouwing omgeven door groen.



afbeelding: foto in vogelMucht Wipstrikkerallee, Herenweg en omgeving

In grote delen van de wijk Wipstrik is de beplanting zorgvuldig mee ontworpen. Langs straten en in de vorm van pleinen of stroken komt openbaar groen voor. De Wipstrikkerallee, de Filosofenallee, de Vondelkade zijn bestaande groene zones. Naast het openbaar groen wordt het straatbeeld bepaald door het privégroen in voortuinen.

De wijk levert door de stedenbouwkundige opzet een grote mate van variatie. Ondanks dat het stratenpatroon grotendeels rechthoekig is, is door de variatie in bouwtypen (bouwblokken versus villabebouwing), een hiërarchie van straten in maatvoering en in gebruik voor verkeersafwikkeling, de beplanting en de rijkdom aan architectuurvormen dit gevarieerde beeld ontstaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'.

De Nota Ruimte bevat geen beleid dat rechtstreeks doorwerkt naar ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.2.2 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden. De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling. Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat de locatie in het gebied ligt dat is aangemerkt voor 'veelzijdige leefmilieus, breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus' met de subcategorie 'woonwijk' en de beleidsaanduiding 'beekdal'. In de gebieden aangemerkt als 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt dient te worden als 'dekzandMakte'. Het agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'bebouwing' en de stedelijke laag als 'bebouwing: woonwijken 1955 - nu'. De vierde laag, de lust en leisurelaag is niet aangeduid.

Gezien de bovenstaande ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken valt het realiseren van een hospice op de locatie aan de Wipstrikkerallee in het generieke beleid van de provincie.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad van Zwolle heeft op 16 juni 2008 ingestemd met het Structuurplan Zwolle 2020. Met het Structuurplan Zwolle 2020 geeft de gemeente richting aan de noodzakelijke groei van woningbouw en bedrijvenlocaties. Daarmee wordt de positie van Zwolle als regionale centrumstad versterkt en komen er kaders waarbinnen de stad zich de komende jaren kan ontwikkelen. Toekomstvisie en draagvlak moeten zorgen voor een evenwichtige groei van Zwolle met behoud van groen, leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

In het structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als 'woongebied' met een stedelijk karakter. De diversiteit binnen dit gebiedstype is groot. In dit gebied wordt gewoond en gewerkt. Tussen de woningen tref je bedrijven aan van maximaal milieucategorie 3a. De naoorlogse wijken bestaan vooral uit gestapelde woningen afgewisseld met grondgebonden woningen en er is veel openbaar groen.

De groenvoorzieningen langs de Wipstrikerallee en de Ceintuurbaan zijn aangemerkt als structuurgroen.

Welstandsnota

Algemeen

De welstandsnota is op 11 maart 2013 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 voor de Ceintuurbaanzone, is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt..

Gebiedsgericht welstandsbeleid

Voor de buurt Wipstrik is in de Welstandsnota beschrijving nummer 3 'Oudere uitbreidingswijken' van toepassing. Hieronder zijn van de beleidskeuzes die hier in het kader van welstand gemaakt zijn samengevat.

Oudere uitbreidingswijken (3)



Beleidskeuzes

waardering

De planmatige opzet van de oudere uitbreidingswijken heeft geresulteerd in bijzonder gewaardeerde woongebieden. De grote diversiteit aan woningentypologieën, openbare ruimte en de samenhangende groenstructuur vormen hiervoor de basis.

dynamiek

Woningen worden door middel van kleinschalige uitbreidingen aangepast aan de veranderende woonwensen. Door de sterke samenhang in de wijk en de planmatige opzet is de noodzaak voor veranderingen in de wijken gering.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Behouden van de samenhangende ruimtelijke structuur van de wijken en de karakteristieken van de bebouwing.
- Behouden van de samenhangende straatprofielen met verspringende rooilijnen en geïntegreerde overgangen van privé en openbaar (voor- en achtertuinen).
- Behouden van de architectonische kenmerken van de vooroorlogse woningbouw: de ambachtelijke detaillering, het eenduidig materiaal- en kleurgebruik, de diverse kapvormen met overstek en de bijzondere accenten aan de gevel.
- Respecteren van de verfijnde compositie van massa en dakvorm en aandacht voor architectonische accenten aan de gevel bij veranderingen aan naoorlogse woningen.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het monumentale karakter van de historische lijnen (Diezerenk, Holtenbroekerweg).

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:

- bestemmingsplan;
- reclamebeleid.

Welstandscriteria

plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bij- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

erfafscheidingen

- Bij erfafscheidingen aan de openbare weg de eenheid in bestaande oplossingen respecteren.

3.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Archeologiewet. Gebieden die volgens de archeologische waarderingskaart een vondstkans hebben van 50% of meer (zie hiervoor paragraaf 2.1.1) hebben de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' gekregen. Voor bepaalde ingrepen in de bodem (zie hiervoor paragraaf 6.3, Artikel 9 Waarde - Archeologie) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan een reguliere omgevingsvergunning kunnen in dit verband regels worden verbonden.

3.4 Groenbeleid

Europees en nationaal beleid

Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, dat wordt beschermd op grond van de

Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor bepaalde beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet kent voor de Natura-2000 gebieden een vergunningstelsel en beheerplannen. Hiermee is een zorgvuldige afweging gewaarborgd van activiteiten in en rond de natuurgebieden die gevolgen kunnen hebben voor Natura-2000 gebieden en hun natuurwaarden. Activiteiten en projecten mogen in principe alleen uitgevoerd worden wanneer geen significante schade aan de natuurwaarden wordt gedaan.

Het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet strekt zich naast de gebieden die zijn aangewezen of aangemeld onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn ook uit over de Beschermden Natuurmonumenten (de Nbw-gebieden).

Natura 2000 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'

Het Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' is in 2013 definitief door de minister van EL&I aangewezen. Het is gelegen op 2500 meter van het plangebied, betreft het grootste deel van de uiterwaarden ten noorden van Zwolle die in 2007 deels als Habitatrichtlijngebied deels als Vogelrichtlijngebied is aangemeld. Hiermee is de afzonderlijke bescherming van bovengenoemd Nbw-gebied komen te vervallen.

De speciale instandhoudingsdoelstellingen van het gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' betreffen vier habitattypen, twee vissoorten, vijf broedvogelsoorten en zeven niet-broedvogelsoorten.

Vanwege de aanzienlijke afstand (2500 meter) tot het plangebied, in samenhang met de ligging van het plangebied midden in de bebouwde kom van Zwolle, wordt het uitgesloten geacht dat de voorgestelde wijzigingen in het plangebied van invloed kunnen zijn op de genoemde instandhoudingsdoelstellingen.

Vanwege de grote afstand van andere Natura-2000 gebieden (meer dan 5 kilometer) worden deze verder niet besproken.

Nationaal beleid

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van soorten planten en dieren die in hun voortbestaan worden bedreigd. Naast soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn dat ook soorten uit een nationale lijst. Daarnaast regelt de Flora- en Faunawet de zorgplicht, die stelt dat dieren niet onnodig mogen worden gedood, verwond of verstoord.

Niet iedere soort is onder de Flora- en Faunawet even zwaar beschermd. Dit is terug te vinden in de verschillende categorieën die in de wet worden genoemd: Tabel 1, 2, 3 en Vogels. In het kader van een ruimtelijke ingreep zoals de vestiging van het Hospice geldt ten aanzien van de verbodsbepalingen voor Tabel 1 - soorten een ontheffing. Door met een goedgekeurde gedragscode te werken geldt er een vrijstelling voor Tabel 2 - soorten ten aanzien van de ontheffingsplicht.

Provinciaal beleid

Het winterbed van de Vecht maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en tevens (samen met de landgoederen erlangs) van de GroenBlauwe HoofdStructuur (GBHS) uit het Omgevingsplan (2009). Het plangebied ligt (ver) buiten de EHS en buiten de GBHS. Dit provinciaal beleid is hier niet relevant.

Gemeentelijk beleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan

De Raad heeft met het vaststellen van het gemeentelijke Groenbeleidsplan (1998) de Stedelijke Hoofdgroenstructuur aangewezen, welke bestaat uit een samenspel van groen- en waterelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. Deze groenstructuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden en zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich

bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad.

In het Structuurplan 2020 (2008) wordt dit beleid overgenomen door aan het Stedelijk Hoofdgroenstructuur de kwalificatie Structuurgroen te geven.

Groene structuren en voorzieningen op wijkniveau worden in het Groenbeleidsplan gerekend tot het Wijkgroen en in het Structuurplan 2020 tot het Buurtgroen.

Bomenverordening

Het gemeentelijk beleid rond bomen is vastgelegd in de Bomenverordening (2013). Voor het vellen van een boom met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter, is een (kap)vergunning nodig als deze boom zich bevindt binnen de groengebieden die op de Groene Kaart staan aangegeven. De Stedelijke Hoofdgroenstructuur is één van deze gebieden. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand ten gevolge kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd.

Bijzondere bomen

Bomen die vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan geregistreerd als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Voor een kapvergunning is een aparte, zwaardere procedure vereist.

Kapvergunning met compensatie

Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer bij functiewijziging er absoluut geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet er financiële compensatie plaatsvinden. De waarde van de bomen wordt daarbij bepaald volgens de actuele methode van de Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Bomen. Dit geld wordt gebruikt om in de stad bomen kwantitatief of kwalitatief te verbeteren.

Bij functiewijziging van een gebied dient in het vroegste stadium geïnventariseerd te worden welke bomen en groenstructuur gehandhaafd dient te blijven en of er Bijzondere Bomen staan. Alleen op basis van een goede doorwrochte groeninventarisatie en een verantwoorde afweging kan een kapvergunning worden aangevraagd en worden verleend. Er kan van compensatie worden afgeweken als daar vanuit de groenfunctie redenen voor aan te voeren zijn, namelijk omdat de resterende boombeplanting door de kap meer ruimte krijgt om zich tot volwassen boom te kunnen ontwikkelen of omdat de herplant niet gewenst is vanwege natuurwetenschappelijk belang, cultuurhistorische aspecten van het groen, landschappelijke kwaliteiten en/of recreatief gebruik.

3.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk en milieubeleid van de provincie vastgelegd, dat onder meer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet, en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Groot Salland is verwoord in het waterbeheerplan 2010-2015, 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 wil het waterschap het beheer en onderhoud van deze wateren overnemen van de gemeenten. Op watergangen van het Waterschap Groot Salland 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 Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan 2006-2010 ontwerprijtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met het bovengenoemde waterbeleid.

3.6 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

Het accommodatiebeleid is ondersteunend aan het gemeentelijk sociaal beleid. Accommodaties vormen de fysieke uitkomst van beleidsontwikkeling op terreinen als welzijn, zorg, sport, onderwijs en cultuur. Het in stand houden van een accommodatie is nadrukkelijk nooit een doel op zich, maar één van de middelen waarmee de gemeente activiteiten faciliteert die substantieel bijdragen aan bijvoorbeeld de sociale samenhang en leefbaarheid in een wijk.

De gemeente probeert om meer aansluiting te zoeken bij trends en majeure bewegingen in het veld. Omdat deze bewegingen niet alleen vanuit de gemeente, maar ook vanuit het maatschappelijk veld worden gevoed, blijken ze veel sterker en veel meer tot resultaat te leiden. Dit sluit aan bij de wens om vanuit de gemeente vooral de regierol te vervullen op sociaal terrein. Voorbeelden van deze bewegingen in het veld zijn de Brede School, de Woonzorgzones en ook de komst van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Deze ontwikkelingen nemen een steeds dominantere plaats in als het gaat om het versterken van de sociale cohesie, het vergroten van de leefbaarheid en de revitalisering van wijken. Initiatieven vanuit het veld en de gemeente hebben ertoe geleid dat voorzieningencusters zijn ontstaan, afgestemd op de behoeften in de wijken.

Voor zover belanghebbende groepen daartoe niet in staat zijn, zorgt de gemeente in de voorwaardenscheppende sfeer voor voldoende en kwalitatief goede accommodaties, evenwichtig over de stad gespreid. Voorts moet het strategisch accommodatiebeleid een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling dat Zwolle levensloopbestendige wijken krijgt. Hiervoor moet het voorzieningenniveau op peil, toegankelijk en aantrekkelijk zijn. Voorzieningen voor jong en oud, draagkrachtig en minder draagkrachtig, autochtoon en allochtoon, mensen met of zonder beperking.

3.7 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 / Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is ondermeer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

Prestatieafspraken gemeente-provincie 2010-2015

De prestatieafspraken gemeente-provincie hebben betrekking op de periode 2010 t/m 2014. Met de review van juni 2012 zijn deze afspraken geactualiseerd. Er zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid & woonkwaliteit, wonen zorg & welzijn, en over binnenstedelijke vernieuwing & woningbouwprogramma.

Op het punt van de woningproductie is afgesproken om in de vijftien jaar periode gemiddeld 480 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen, waarvan tweederde deel op binnenstedelijke locaties. De sloop-en-vervangende-nieuwbouwopgave bedraagt 500 woningen in de hele planperiode.

3.8 Milieubeleid

Algemeen beleid

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

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

Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment 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. Voor de A28 zone, de Spoorzone, het bedrijventerrein de Vrolijkheid en .zijn gebiedsgerichte milieuvizies opgesteld.

Het beleid voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en bodemkwaliteit zijn relevant voor het plangebied Hospice Wipstrikkerallee. Dit beleid wordt in de volgende paragrafen kort beschreven.

Geluid

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

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

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Het plangebied van de Hospice Wipstrikkerallee behoort tot het gebiedstype "stedelijk gebied". Dit zijn gebieden met een menging van wonen en verspreid werken. Het gaat vaak om levendige wijken vooral langs drukke wegen. Openbaar vervoer is van redelijke kwaliteit. Geconcentreerd groen in de wijk, binnen tuinen en parkjes en bomenlanen (Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu, gemeente Zwolle, Julie 2007).

Bij dit gebiedstype behoort de volgende ambitie: 48 dB voor wegverkeer. Voor de andere geluidsoorten, railverkeer en industrielawaai, zijn geen ambities geformuleerd. De grenswaarden, dit is de basiskwaliteit volgens het gemeentelijk gebiedsgerichte milieubeleid, bedraagt 58 dB voor wegverkeer, 63 dB voor railverkeer en 55 dB(A) voor industrielawaai.

Luchtkwaliteit

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

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

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden.

Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen: beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 2 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid.

Dit betekent dat:

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

In januari 2009 heeft de gemeenteraad het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid. Op basis van kenmerken (fysieke

omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van ene mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'stedelijk'. Voor dit gebiedstype geldt dat een beperkte toename van het groepsrisico en een overschrijding van de oriëntatiewaarde is toegestaan mits dit vanuit de kenmerken van de locatie en maatregelen te verantwoorden is. Binnen het gebiedstype geldt dat er in principe geen plek is voor bestaande of nieuwe risicovolle activiteiten mits de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft.

Het plangebied valt niet onder het gebiedstype 'stroomzone'. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. Daarnaast is op 1 december 2009 door de gemeente een bodemkwaliteitsklassenkaart vastgesteld. De indeling van deze kwaliteitsklassen is gebaseerd op de huidige bodemkwaliteit van de deelgebieden.

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

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

De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Duurzaamheid

Klimaatbeleid-interimbeleid 2009

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad een duurzaamheidsvisie vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen zijn opgenomen voor de Gemeente Zwolle. Er zijn vijf principes (koester diversiteit, duurzaamheid als leidend principe, duurzaamheid is van en voor de stad, benutten lokale bronnen, transitie en innovatie) van duurzaamheid genoemd die als inspiratie en richtlijn dienen voor de uitvoering van duurzaamheid. De principes van duurzaamheid zorgen ervoor dat gestructureerd wordt nagedacht over duurzaamheid in alles wat we doen, van bedrijfsvoering tot beleidsontwikkeling en -uitvoering en de samenwerking met partijen in de stad.

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen om het verouderde gemeentelijk klimaatbeleid in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid vooruitlopend aan de vaststelling van nieuw gemeentelijk klimaatbeleid. Daarbij is de volgende doelstelling geformuleerd: het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of utiliteitsgebouwen bedraagt tenminste 60%.

De toepassing van koude warmte opslag (KWO) draagt in belangrijke mate bij niet alleen aan de doelstellingen van het interim klimaatbeleid, maar ook aan de doelstellingen van de Visie op de Ondergrond en het daarvan afgeleide gebiedsbeheersplan (zie beneden). Andere maatregelen om genoemde doelstellingen te bereiken zijn de toepassing van zonne-energie (PV en zonnecollectoren) en verbeterde isolatie.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het gebiedsbeheersplan voor het centrumgebied van Zwolle.

Belangrijke uitgangspunten zijn ondermeer het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de vastgestelde gebiedbeheerplannen Centrum.

Hoofdstuk 4 Beperkingen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aspecten die beperkingen met zich meebrengen bij het toekennen van bestemmingen. Het betreft zowel de diverse milieuaspecten als de ligging van kabels, leidingen en straalpaden.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wgh moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele en toekomstige geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen. Het huidige bestemmingsplan staat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toe, namelijk het realiseren van een hospice, maatschappelijke functies en woningen elders binnen het plangebied.

Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is om die reden uitgevoerd (Hospice Wipstrikkerallee, akoestisch onderzoek weg- railverkeerslawaaï, 9 januari 2014, gemeente Zwolle). Voor het onderzoek naar mogelijke geluidmaatregelen wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek dat in 2012 is uitgevoerd (School en Hospice Wipstrikkerallee, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gemeente Zwolle, 10 mei 2012).

De volgende zoneplichtige wegen hebben invloed op het plangebied: de Ceintuurbaan en de Wipstrikkerallee. Tussen de Ceintuurbaan en het plangebied is een geluidwal aanwezig, hiermee is rekening gehouden in de akoestische berekening. Daarnaast zal het terrein worden opgehoogd in verband met de waterhuishouding. Ook deze terreinophoging is meegenomen in de akoestische berekening.

Uit de akoestische berekening 2014 blijkt dat het hospice (noordelijk deel van de bouwkael) voldoet aan de basiskwaliteit uit het gebiedsgerichte milieubeleid voor stedelijk gebied. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping wordt de grenswaarde (58 dB) niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt wel overschreden zodat hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Aangezien aan de basiskwaliteit wordt voldaan worden deze hogere grenswaarden verleend.

De geluidbelasting op het zuidelijk deel van de kavel, het gebied tussen het hospice en Urbana, is hoger omdat de geluidwal daar eindigt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een gedeelte niet voldoet aan de basiskwaliteit, 58 dB. Om die reden is voor dit deel een aanduiding opgenomen waardoor geluidgevoelige functies niet mogelijk zijn binnen dit gedeelte van het plangebied. Het gedeelte dat wel voldoet aan de basiskwaliteit voldoet echter niet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, dus hogere grenswaarden blijven ook hier noodzakelijk. Aangezien aan de basiskwaliteit wordt voldaan worden deze hogere grenswaarden verleend.

Wanneer hogere grenswaarden noodzakelijk zijn dient altijd onderzocht te worden of er maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of gevelmaatregelen) mogelijk zijn zodat alsnog wordt voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder (voorkeursgrenswaarde, 48 dB).

In 2012 is in het kader van het toen aanwezige plan (een school met gymzaal en het hospice) een onderzoek gedaan naar de mogelijke maatregelen. Uit dit onderzoek bleek dat bronmaatregelen, verlaging van de snelheid op de Ceintuurbaan of een ander soort asfalt, niet mogelijk waren. Maatregelen in de overdrachtssfeer, het ophogen of verlengen van de geluidwal, zijn onderzocht maar bleken onvoldoende doelmatig. Er was weliswaar een afname van de geluidbelasting (2 dB) maar deze is gering en wordt niet doelmatig geacht. Door geluidgevoelige maatschappelijke functies aan de zijde van de Ceintuurbaan uit te sluiten wordt planologisch een geluidmaatregel getroffen. Een niet geluidgevoelige functie op deze plek kan een afschermende werking hebben voor functies verder weg van de Ceintuurbaan.

Elders op de kavel is de heersende geluidbelasting aanzienlijk lager, minder dan 55 dB. De reden is het feit dat de afstand tot de Ceintuurbaan groter is. De functie wonen in dit gebied wordt aanvaardbaar geacht.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de spoorwegtracé Zwolle - Meppel. In het plangebied worden binnen de zone van deze spoorweg nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, Nader onderzoek naar spoorweglawaaai is om die reden uitgevoerd (Hospice Wipstrikkerallee, akoestisch onderzoek weg-railverkeerslawaaai, 9 januari 2014, gemeente Zwolle).

De maximale geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van het spoor 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Spoorweglawaaai vormt geen beperking voor het plangebied.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde bedrijventerrein Marslanden. Industrielawaaai heeft daarom geen invloed op het plan.

4.2.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in of nabij het plangebied die van invloed kunnen zijn.

Bloemenkwekerij Ekkelenkamp

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bloemenkwekerij (Wipstrikkerallee 211). Op het perceel bevindt zich een verwarmde kas met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De planologische bestemming is 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen een dergelijke bestemming en een rustige woonwijk bij voorkeur 30 meter. Het maatgevende milieuaspect is het geluid dat leidt tot een afstandseis van 30 meter. Ook geur en gevaar (bestrijdingsmiddelen) spelen een rol. De afstand tussen het aanwezige bedrijfsgebouw en de nieuwe bestemming 'Gemengd', waarbinnen geluidgevoelige functies mogelijk zijn, bedraagt 20 meter. Deze tussenruimte is bestemd als 'Tuin'. Gebruik ten behoeve van een tuin is geen gevoelige functie en voldoet derhalve. Aan de afstandeis uit de VNG brochure wordt echter niet voldaan. Dit is echter geen bezwaar omdat gemotiveerd kan worden afgeweken van de genoemde afstandscriteria. In dit geval is onderzoek verricht naar de huidige en toekomstige activiteiten binnen de planologische bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' op de Wipstrikkerallee 211. Uit dit onderzoek bleek dat het kweken van bloemen is gestaakt en de kas wordt gebruikt voor elders ingekochte bloemen en planten die gereed worden gemaakt voor verkoop elders. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is gestaakt en ook de omvang van de koel en verwarmingsinstallatie is zodanig dat er geen overlast voor de omgeving is te verwachten. Ook is het zeer onwaarschijnlijk dat het toekomstig gebruik van de bestemming zal leiden tot glastuinbouw met significante effecten voor de omgeving. Dat heeft vooral te maken met de omvang van de bestemming, deze is slechts 300 m². Een rendabele bedrijfsvoering is op een dergelijke oppervlakte niet mogelijk. Bovenstaande is een voldoende onderbouwing om af te wijken van de afstandseis van 30 meter en de gronden met de bestemming 'Tuin' als buffer te beschouwen.

Uitspanning Urbana

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het zalencentrum en restaurant/café Urbana. De parkeerplaats van Urbana grenst aan de zuidzijde van het plangebied. Het restaurantgebouw ligt op ruim 20 meter afstand van het plangebied. De afstand van de parkeerplaats van Urbana tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 10 meter. Volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is de afstand tussen een restaurant, congrescentrum, conferentieoord en een rustige woonwijk bij voorkeur meer dan 10 meter. Het maatgevend aspect is geluid. Binnen de bestemming Gemengd zijn, onder de noemer 'maatschappelijk' ook zorgfuncties mogelijk die wat betreft hindergevoeligheid worden gelijkgesteld aan de functie wonen. In de bestemming Gemengd is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningen ter plaatse van de locatie van de hospice.

De VNG Handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is een richtlijn die uitgaat van een "gemiddeld" moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke bedrijfsprocessen en voorzieningen. Om deze reden is een specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van Urbana (Akoestisch onderzoek Urbana Zwolle, 25 september 2014, Sain milieuadvies) en de consequenties voor het plangebied.

In dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen de locatie van het hospice (oost zijde van het plangebied) en de westzijde van het plangebied. Op de westzijde waren in het ontwerpbestemmingsplan 4 woonkavels gepland.

De 4 geplande woonkavels aan de westzijde leveren een beperking op voor Urbana. Zonder ingrijpende voorzieningen en maatregelen in de bedrijfsvoering van Urbana is voor deze kavels geen aanvaardbaar woon- en leefomgevingsklimaat te garanderen. Om die reden is besloten deze 4 woonkavels uit het ontwerpbestemmingsplan te halen.

Het hospice levert ook een beperking op voor Urbana. Door de ligging van het hospice ten opzichte van Urbana is deze beperking echter duidelijk minder. Bovendien is deze beperking op te heffen door het treffen van geluidsmaatregelen bij Urbana. Het gaat om het aanbrengen van gevelisolatie aan de grote zaal van Urbana en het stiller maken van een ventilator op het dak van Urbana. Deze maatregelen worden op kosten van de gemeente gemaakt. Urbana heeft aangegeven dat zij bereid is deze maatregelen te laten treffen.

Het bestemmingsplan geeft op de plek van het hospice een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van 5 woningen. Indien de functie hospice op termijn zou vervallen is het mogelijk hier, met een afwijking van het bestemmingsplan, 5 woningen te realiseren. Daarbij moet wel onderzocht worden of het ontwerp van een eventuele nieuwe woningen beperkingen oplevert voor Urbana.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

In 2007 zijn in het kader van de reconstructie Ceintuurbaan en nieuwbouw Isala Klinieken onderzoeken uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Uit deze rapporten blijkt dat zowel in de situatie van 2007 als na planrealisatie in de toetsjaren 2009, 2010 en 2017 steeds wordt voldaan aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit.

Het huidige bestemmingsplan laat nieuwe bestemmingen toe die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking is echter zodanig klein dat dit niet zal leiden tot een verslechtering in betekenende mate. Volgens de NIBM-tool van het ministerie van IenM treedt er pas bij een toename van meer dan 1400 motorvoertuigen per etmaal een verslechtering op die in betekenende mate kan bijdragen. De ontwikkeling in dit plangebied zal niet leiden een dergelijke verkeersaantrekkende werking.

Gevoelige bestemmingen

In 2008 heeft de Gemeentelijke of Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst (GGD) een advies over luchtkwaliteit en gevoelige bestemmingen uitgebracht in het rapport 'Luchtkwaliteit en gezondheid' (RIVM, S.C. van der Zee, I.C. Walda et al, 2008). Uit onderzoek blijkt de gezondheidsrisico's voor mensen die langere tijd vlak langs een drukke weg verkeren groter zijn dan voor mensen die verder van een drukke weg verkeren.

In de praktijk is er zelden of nooit sprake van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit en is er geen grond om de bouw van gevoelige bestemmingen op basis van het Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' tegen te houden. Los hiervan vindt de GGD dat toetsing moet plaatsvinden op basis van afstand tot de weg en niet op basis van de concentratie. Daarnaast houdt het Besluit geen rekening met drukke binnenstedelijke wegen wat wel wenselijk is volgens de GGD. De Ceintuurbaan kan met een verkeersintensiteit van circa 40.000 voertuigen per etmaal gedefinieerd worden als een 'drukke' weg.

Langs de A28 en langs de Ceintuurbaan worden met het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone geen nieuwe vestigingsmogelijkheden voor gevoelige functies mogelijk gemaakt.

4.2.4 Bodemkwaliteit

Op het moment dat een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan op handen is moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De bodemkwaliteit kan een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Hiervoor dient in de regel, naast het raadplegen van onder andere het gemeentelijk bodeminformatiesysteem, bodemonderzoek te worden verricht. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een bodemkwaliteitskaart met bodembeheersnota en andere bronnen van informatie (Globis, Historisch bodembestand).

Om een beeld te krijgen in de kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Verkennd bodemonderzoek naast Wipstrikkerallee 211 te Zwolle, 18 december 2013, Tauw) is als bijlage toegevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde gehalten van koper, kwik, lood, zink, PAK en chloordaan in de bovengrond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde mate aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhoogde concentraties van barium, koper en nikkel aangetroffen. De gehalten / concentraties zijn dusdanig licht verhoogd dat er geen risico's aanwezig zijn voor de mens of het milieu.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen functieverandering.

4.2.5 Externe veiligheid

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

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid gelden twee risicogrootheden:

- Het plaatsgebonden risico (PR): dit is de overlijdenskans voor een individu in de omgeving van de installatie als gevolg van een ongeval met die installatie.
- Het groepsrisico (GR): dit is de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten of functies. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ook geen risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het externe

veiligheidsrisico. Een uitzondering vormt de spoorlijn Zwolle-Meppel. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd waaronder toxische gassen. Het relevante scenario is een toxische gaswolk. Andere scenario's zijn voor dit plangebied niet van toepassing. Bij het scenario "toxische gaswolk" is schuilen in gebouwen een effectieve handeling. Het is van belang dat de gebouwen de mogelijkheid bieden de luchtinname actief af te sluiten.

4.2.6 Ecologie

Eventuele beperkingen die gelden vanuit ecologie kunnen voortvloeien uit de Flora- en Faunawet, als wel uit het gemeentelijk Groenbeleid (in het bijzonder de Bomenverordening 2013).

Flora- en faunawet

Op 8 januari 2014 is een quickscan uitgevoerd door middel van een veldonderzoek en een deskstudie (Notitie quickscan flora en fauna Bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee, gemeente Zwolle, Ecoresult 2014). Het onderzoek had tot doel om een reële inschatting te kunnen maken van de uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan vanuit de Flora- en faunawet.

Conclusie quickscan

- Het plangebied is potentieel ongeschikt voor beschermde vaatplanten. Potentieel geschikte groeiplaatsen zijn niet aangetroffen.
- Het plangebied is potentieel ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen in gebouwen. Gebouwen zijn afwezig.
- Het plangebied is potentieel zeer geschikt voor vleermuizen in bomen. Potentieel geschikte voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen zijn aangetroffen in al dan niet monumentale bomen.
- Het plangebied is potentieel geschikt om te fungeren als foerageergebied. In de nabije omgeving zijn ruimschoots alternatieven te vinden.
- In het plangebied zijn lijnvormige elementen voor een potentiële vliegroute aanwezig. In de nabije omgeving zijn ruimschoots alternatieven te vinden.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor beschermde grondgebonden zoogdieren. Potentieel geschikte voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen zijn aangetroffen in bomen en ruigte binnen en grenzend aan het plangebied. Het betreffen eekhoorn (vaste rust- en verblijfplaatsen, functioneel leefgebied) en steenmarter (vaste rust- en verblijfplaatsen, functioneel leefgebied).
- Het plangebied is potentieel geschikt voor functioneel leefgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten (zogenaamde categorie 1 tot en met 4-soorten) in gebouwen.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen. Er staan grote jaarrond groene bomen en bomen met klimop. Potentieel geschikte nesten zijn tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen. Maar vanwege de omvang en het aanwezige loof kan niet worden uitgesloten dat te verwachten soorten buizerd en sperwer het plangebied gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats en/of voortplantingsplaats.

Maatregelen

Uit de conclusie van de quickscan komt naar voren dat het plangebied zelf als de omgeving geschikt is als habitat voor beschermde soorten. Met name ten aanzien van verblijfsplaatsen van vleermuizen spelen de bomen in de aangrenzende groenstructuur een belangrijke rol.

Vleermuizen zijn gevoelig voor bomenkap en het aanbrengen van lichtbronnen. Hier dient dan ook rekening mee te worden gehouden bij de realisatie van het project. Dit moet meetbaar en toetsbaar zijn.

Om negatieve effecten te voorkomen in de uitvoering moet allereerst duidelijk worden of er bomen worden gekapt. Wanneer er kap gaat plaatsvinden dient te zijn vastgesteld welke functie de potentieel geschikte verblijfplaatsen hebben ten aanzien van de beschermde soorten/soortgroepen; vleermuizen, buizerd, sperwer, eekhoorn.

Geconcludeerd is dat de algehele uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is. Bij de uitvoeringsfase dient rekening te worden gehouden met bovenstaande.

Bomenverordening

Er is door gemeente Zwolle in 2013 een bomeninventarisatie van het gehele plangebied en directe omgeving uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat ruim honderd bomen zijn geïnventariseerd, waaronder een kleine 50 bijzondere bomen. Beperkingen ten aanzien van de bruikbaarheid van het te ontwikkelen terrein vanuit dit bomenbestand worden gevormd door de kroonprojecties, die een fors deel van het voorterrein beslaan, en waar ontwikkelingen beperkt mogelijk zijn (geen ophoging of verharding anders dan met maatregelen). Ook de plek van de inrit van het terrein vanaf de Wipstrikkerallee moet vanwege de bomenrij langs deze weg met zorg worden gekozen. Voor de toekomstige veiligheid van het terrein is het belangrijk om het bosje en de bomenrijen na te zien op stormgevaarlijke situaties en hier en daar te dunnen.

4.2.7 Waterbeheer

Waterkering

In of grenzend aan het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Overstromingsrisico

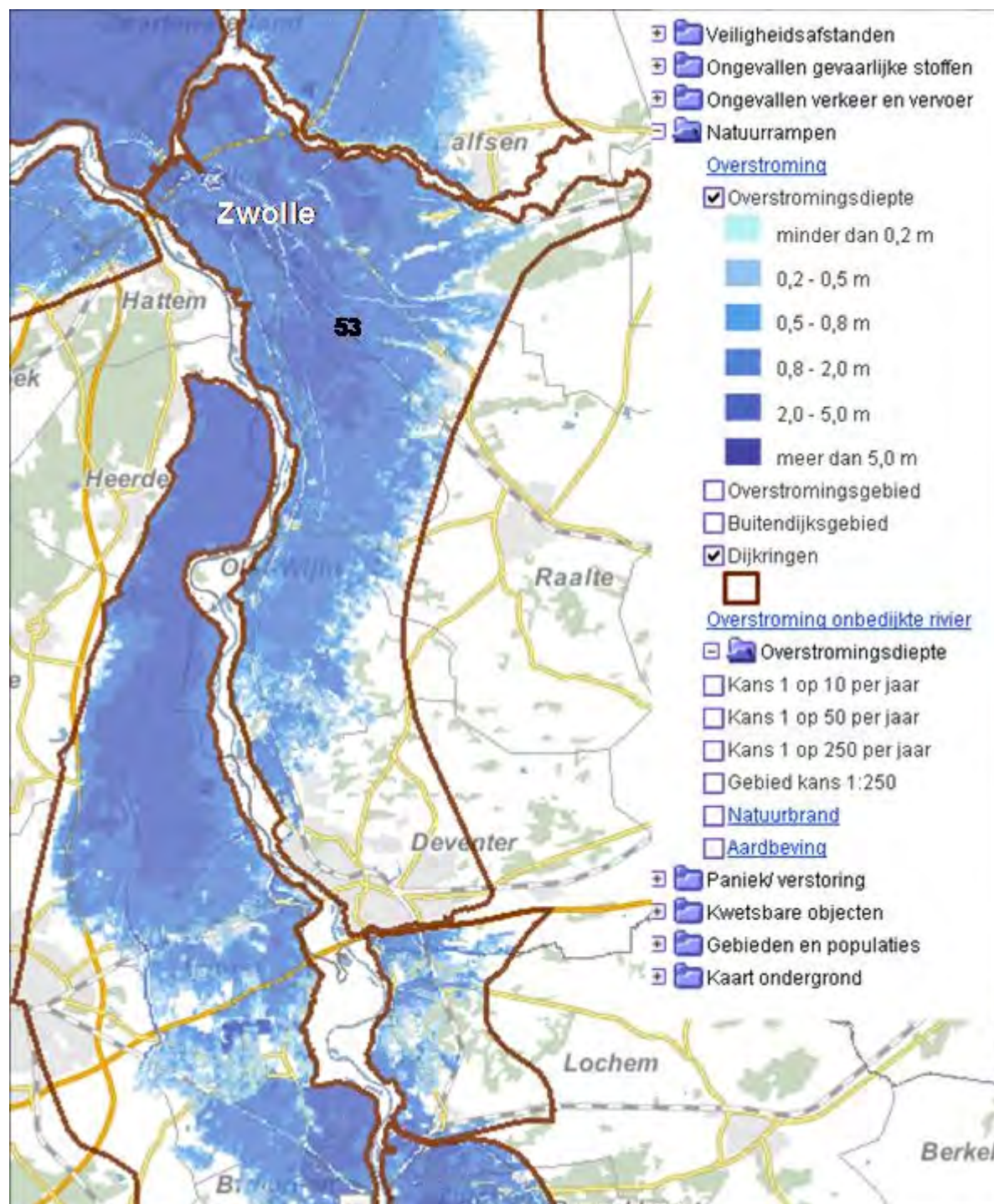
Het plangebied (zie figuur 1) is gelegen in dijkkring 53, Salland. Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.



figuur 1: dijkkring 53

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingkans genormeerd op 1/1.250e per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in Zwolle voor dijkkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep (figuur 2).



figuur 2: maximale waterdiepte tijdens een overstroming

24 november 2014

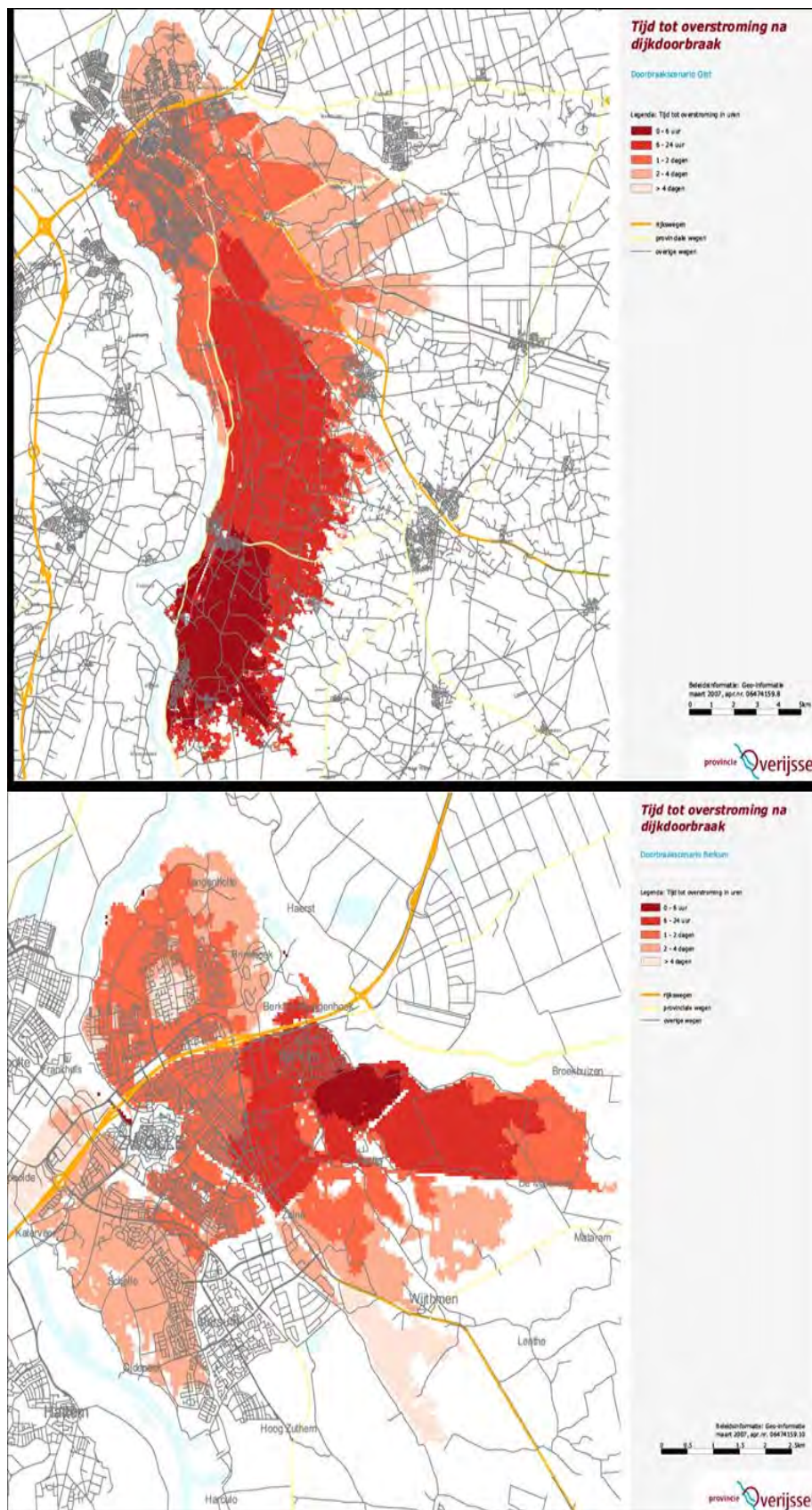
bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

Afhankelijk van de locatie waar een dijk doorbreekt zal water dijkkring 53 binnen stromen. In figuur 3 zijn twee maatgevende locaties (Olst en Berkum) weergegeven die uiteindelijk zullen leiden tot een waterstand weergegeven in figuur 2 en de snelheid waarmee het water dijkkring 53 instroomt (figuur 3).

Door deze herinrichting van het plangebied blijft het risico gelijk aan bestaand situatie.

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee



figuur 3: boven: dijkdoorbraak Olst, onder: dijkdoorbraak Berkum (Zwolle)

Maatregelen

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

Waterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Leidingen

Langs de route Wipstrikkerallee/Kuyerhuislaan loopt een rioolpersleiding.

Straalpaden

Boven het plangebied bevindt zich een straalpad van de straalverbindingstoren Zwollerkerspel naar Ugchelen. Door de hoogteligging tussen 46 en 50 meter van het straalpad naar Ugchelen levert dit straalpad geen beperkingen op voor de bebouwing, welke in het tracé van dit straalpad is gelegen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de doelstelling en de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

5.1.1 Doelstelling

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het gebied planologisch mogelijk te maken. Dit plan geldt na inwerkingtreding als nieuw toetsingskader en treedt voor het betreffende plangebied in de plaats van het op dit moment geldende bestemmingsplan.

5.1.2 Uitgangspunten

Bij de keuzes van bestemmingen voor het gebied is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- De gronden die de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice, en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk maken krijgen de bestemming Gemengd.
- Met een afwijking kunnen woningen worden toegestaan ter plaatse van de locatie van de hospice.
- De regels bij de overige bestemmingen (Groen, Tuin, Verkeer - Erftoegangsweg, Leiding - Riool en Waarde - Archeologie) zijn grotendeels afgeleid van de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone. De regels van deze bestemmingen vinden hun oorsprong in het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20. Hierdoor wordt eenduidigheid in de regelgeving bereikt.
- De bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn vormgegeven aan de hand van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf 5.4.1).
- De bebouwingsmogelijkheden en de functionele mogelijkheden houden rekening met de beperkingen die er ruimtelijk oogpunt op het gebied van toepassing zijn (zie hoofdstuk 4 Beperkingen).
- Waar cultuurhistorische, archeologische of monumentale belangen in het geding zijn worden deze beschreven en wordt een regeling ontworpen die in overeenstemming is met het te beschermen belang.
- Het plan is digitaal, gecodeerd volgens het 'Informatie Model Ruimtelijke Ordening' (IMRO). Dit is een landelijke standaard om bestemmingsplannen digitaal te kunnen uitwisselen met andere instanties. Het plan is bovendien gemaakt volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Deze landelijke standaard is ingesteld om bestemmingsplannen op een uniforme wijze te kunnen presenteren (zie paragraaf 6.1).
- Het plan is flexibel (*1) en globaal (*2) binnen zekere grenzen. Het plan dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor veranderingen.

*1) Van flexibiliteit is sprake als kan worden afgeweken van in het plan opgenomen regelingen, zonder dat een formele planherziening nodig is. Hoe meer afwijkingsmogelijkheden en hoe lichter de hiervoor geldende procedure, hoe flexibeler een plan is. Zo kunnen processen op een gestructureerde manier worden begeleid en beschikt het gemeentebestuur tegelijkertijd over de gewenste sturingsinstrumenten. In elk bestemmingsplan moet steeds een evenwicht gevonden worden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

*2) Onder globaliteit wordt verstaan de mate waarin bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen een multifunctioneel of pluriform karakter hebben en als gevolg tot op zekere hoogte slechts indicatief van aard zijn. Zo vormt de bestemming 'Woongebied' een globale bestemming, wanneer binnen deze bestemming diverse functies zijn ondergebracht (bijvoorbeeld wonen, erven, tuinen, wegen en andere voorzieningen) en de situering van deze functies niet op de plankaart noch in de regels is vastgelegd. Doorgaans strekken globale bestemmingen zich uit over grotere oppervlakten.

5.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Wipstrikkerallee (zuidwestzijde), de Wipstrikkerallee 209 en 211 (noordwestzijde), de Ceintuurbaan (noordoostzijde) en de Wipstrikkerallee 213 (zuidoostzijde).

Het betreft de kadastrale percelen ZLE00, sectie B, nr.06082, perceel ZLE00, sectie B, nr.07605 (gedeeltelijk) en perceel ZLE00, sectie B, nr.07450 (gedeeltelijk).

5.3 Beheer

Groenvoorziening met kleinschalige waterpartij

De functie van de groenvoorziening met de kleine waterpartij nabij de aantakking van de Herenweg op de Wipstrikkerallee wordt op een conserverende manier in dit bestemmingsplan vastgelegd. Gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is het gewenst dit deel van het plangebied een bestemming te geven die deze waarden respecteert. Om die reden is de bestemming 'Groen' aan deze gronden gegeven.

5.4 Ontwikkeling

5.4.1 Bebouwingsstructuur

5.4.1.1 Stedenbouwkundige aspecten

Stedenbouwkundige verkenning

Gelegen aan de rand van de stad, grenzend aan vrijstaande woningen op ruime kavels en met veel groen in de omgeving is het gebied te kwalificeren als een landgoedsetting. Het luxe imago van het wonen aan de Wipstrikkerallee (de zogenoemde goudkust) straalt op de locatie af en geeft de plek een zekere allure in woonmilieu. De woningen in de nabije omgeving staan op ruime en middelgrote kavels. Vanuit stedenbouwkundige optiek is het wenselijk om aan te sluiten bij de grootte van de ruime en middelgrote kavels van de nabije omgeving. In de geleidelijke overgang van verdichte woningbouw in de stad naar vrijstaande bebouwing, ruimte en groen aan of buiten de ring is het daarnaast niet wenselijk om op de locatie opnieuw te verdichten en zo een satellietwijk te creëren.



afbeelding: verkenning stedenbouwkundige aandachtspunten

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Het gebied ligt temidden van een schaalsprong in volume van bebouwing. Ten westen van het gebied staan vrijstaande woonvilla's en ten oosten bevindt zich uitspanning Urbana en ten zuidoosten zijn grotere appartementencomplexen gerealiseerd. De toekomstige bebouwing sluit per bouwvlak met één volume aan op de belendende schalen van de woonvilla's en Urbana, waarmee het de schaalsprong verkleint en aansluit op de aanwezige korrelgrootte.
- De maximale bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer dan 10 meter bedragen.
- Om het gebied stedenbouwkundig gezien voldoende open te houden wordt het bouwvlak midden op de kavel gesitueerd en mag de bebouwing tussen de 70 en 80% van het bouwvlak beslaan.
- De bomenhaag nabij de perceelgrens met uitspanning Urbana dient gerespecteerd te worden.
- Tussen de bebouwing en de perceelsgrens met uitspanning Urbana wordt de ontsluitingsweg van het te ontwikkelen gebied gerealiseerd. De bebouwing aan deze zijde van het gebied komt daardoor op zeker 10 meter afstand te liggen van de perceelgrens.
- De bouw mogelijkheden dienen voldoende afstand te houden tot het watertje in het noordoostelijke deel van het gebied, dat dient voor de afwatering van het gebied.

Welstandsnota

Naast de bovengenoemde locatiespecifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden en gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen uit de Welstandsnota van toepassing. Zie hiervoor paragraaf 3.2.3 Gemeentelijk beleid onder de kop 'Welstandsnota'.

5.4.1.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een aansluiting op de Wipstrikkerallee.

Voor het parkeren zijn de normen uit de Bouwverordening van toepassing. De locatie ligt in de 'schil' van de stad en wordt aangeduid als 'matig stedelijk gebied'. De locatie is niet gelegen in het Centrumgebied, een A-locatie of B-locatie.

5.4.2 Functionele structuur

Door dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice, voor het gebied aan de Wipstrikkerallee (tussen nr. 209/211 en 213) mogelijk gemaakt. Daarnaast worden naast de maatschappelijke functie ook (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de hospice kunnen woningen mogelijk worden gemaakt door een afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4.2.1 Milieuzonering

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Maatschappelijke voorzieningen

De functie 'maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice' die mogelijk is in de bestemming Gemengd betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In de gebouwen binnen de bestemming Gemengd die gerealiseerd mogen worden op de locatie aan de Wipstrikkerallee zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan die niet hinderlijk zijn voor het wonen. Om die reden zijn alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging staan aangeduid als toelaatbaar. Deze bedrijfsactiviteiten behoren tot categorie A en B van de van categorie. Bedrijfsactiviteiten categorie C zijn uitgesloten vanwege de verkeersaantrekkende werking die deze met zich meebrengen. Zie voor een nadere toelichting op deze staat de Algemene verklaring van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

De VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering in de versie van 2009 vormt ook een handreiking om te komen tot een goede ruimtelijke ordening in gebieden met een menging van functies. Daarvoor is een staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging opgesteld. Het gaat daarbij om gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd om bijvoorbeeld een grotere levendigheid te bewerkstelligen.

De staat is ingedeeld in de volgende categorieën:

categorie A: voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

categorie B: voor activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere

gevoelige functies dienen plaats te vinden.

categorie C: als categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdverkeersinfrastructuur noodzakelijk is.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Zie hiervoor paragraaf 4.2.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer).

5.5 Water

Afwatering terrein

Het maaiveld van het terrein ligt lager dan de naastgelegen bebouwde kavels. Aan de oostzijde van het terrein ligt een geluidwal met scherm en een afwateringssloot. Op het terrein ligt aan de zijde van de Wipstrikkerallee en aan de zijde van Urbana een dichtgeslibde afwateringssloot.

Om een droog terrein te garanderen, ook tijdens heftige neerslag, wordt geadviseerd het vloerpeil van de bebouwing op 1,40 meter +NAP te leggen. Het advies is het gehele terrein in één keer op te hogen tot 1,30 meter +NAP.

Om het opgehoogde terrein op een natuurlijke wijze te laten afwateren dienen de sloten langs de Wipstrikkerallee en de geluidwal uitgebaggerd/gegraven te worden. De bodem van de sloten moet op 1,10 meter -NAP komen te liggen.

Riolering

Op de kavel dient een plaats gereserveerd te worden voor een pompput voor een nog aan te leggen persleiding. Onder de ontsluitingsweg dient een DWA riool te worden aangelegd (afvoer van afvalwater). Het hemelwater dient geïnfiltreerd te worden via een infiltratieriool of via waterpasserende klinkers.

5.6 Archeologie

Uitgangspunt is dat archeologische waarden, zoals deze zijn omschreven in paragraaf 2.1.1 Archeologische structuur, worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar paragraaf 6.3 Bestemmingsregels. Het overgrote resterende deel van het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde van 50%. Een klein deel heeft een archeologische verwachtingswaarde van 0%.

Bescherming

Gebieden die volgens de archeologische waarderingskaart een vondstkans hebben van 50% of meer (zie hiervoor paragraaf 2.1.1 Archeologische structuur) hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Voor bepaalde ingrepen in de bodem (zie hiervoor paragraaf 6.3 Bestemmingsregels, artikel 9 Waarde - Archeologie) dient de aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan een reguliere omgevingsvergunning kunnen in dit verband regels worden verbonden.

5.7 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur in het gebied worden in de stedenbouwkundige opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden paragraaf 2.1.2 Cultuurhistorische structuur.

Bescherming

De groenvoorziening met waterpartij nabij de aantakking van de Herenweg op de Wipstrikkerallee is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het gehele gebied met de geconstateerde cultuurhistorische waarden wordt beschermd door de toekenning van de bestemming 'Groen' aan deze gronden. Door deze regeling zijn de gronden specifiek bestemd voor groenvoorzieningen en water. De gronden met de waardevolle groenvoorziening en waterpartij zijn eigendom van de gemeente.

5.8 Ecologie

Stedelijke hoofdgroenstructuur

De versterking van de stedelijke hoofdgroenstructuur vindt plaats door de bestaande groene waarden te ontzien, en door het bos met vijver en bijzondere bomen een groenbestemming toe te kennen.

Bijzondere bomen

Er komen in het plangebied op enkele plaatsen bijzondere bomen voor. Er worden speciale beschermingsmaatregelen genomen zodat deze bomen niet worden beschadigd. Dit geldt in het bijzonder voor werkzaamheden zoals ophoging binnen de kroonprojecties van de bomen, voor de inrit en de ontsluiting tot het terrein.

Flora- en fauna

In verband met de functie van het plangebied voor vleermuizen wordt terughoudend omgegaan met bomenkap en met buitenverlichting op het terrein.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20. 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 Hospice Wipstrikkerallee zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

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 hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;

6. Afwijken van de gebruiksregels;
 7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 13 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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 8 Leiding - Riool;

Artikel 9 Waarde - Archeologie.

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 11 Algemene bouwregels;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 13 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Gemengd met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen.

6.2 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.

6.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Gemengd

De bestemming Gemengd maakt de ontwikkeling van de gronden met deze bestemming voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice, mogelijk.

Verder zijn ook (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten toegestaan. In de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging staat aangegeven welke functies als kleinschalig bedrijf zijn toegelaten. De toegestane bedrijven behoren tot cat. A en B. Zie hierover ook paragraaf 5.4.2.1 Milieuzonering. Daarbij zijn bedrijfswoningen toegestaan.

In de regels van de bestemming Gemengd is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van woningen. Het maximum aantal woningen waarvoor een afwijking verleend kan worden staat aangegeven op de verbeelding en dient ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gerealiseerd te worden.

Artikel 4 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van zal worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6

meter worden gebouwd.

Artikel 5 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Via een afwijking zijn bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bouwwerken wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de afwijkingsbevoegdheid genoemde criteria. Het gaat hier om bebouwing ten behoeve van uitbreiding van hoofdgebouwen, bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bijgebouwen en carports. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Artikel 6 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 9 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie paragraaf 2.1.1 Archeologische structuur).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

6.4 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan het betalen van een compenserende bijdrage aan de gemeente Zwolle. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 12 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 13 Algemene procedureregels

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

6.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 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.

6.6 Bijlagen

Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming Gemengd.

De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.

In Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

6.7 Consequenties van beleid

Voor de wijziging in de planologische situatie voor het gebied wordt verwezen naar paragraaf 5.4 Ontwikkeling.

De functie van de groenvoorziening en de kleine waterpartij nabij de aantakking van de Herenweg op de Wipstrikkerallee wordt op een conserverende manier in dit bestemmingsplan vastgelegd.

6.8 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

6.9 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het te ontwikkelen gebied is in eigendom van de gemeente Zwolle. De te verhalen exploitatiekosten en de eventuele planschadekosten zijn via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit gebied is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Hoofdstuk 8 Overleg

8.1 Uitkomsten overleg

Rijk

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

Provincie

Het plan behoort tot een categorie van gevallen waarvan Gedeputeerde Staten van de Provincie op grond van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, hebben beslist dat geen vooroverleg nodig is.

Waterschap

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Veiligheidsregio IJsselland

In periodiek overleg met de Veiligheidsregio is het plan besproken. Hierbij is geconcludeerd dat het plan geen belemmeringen kent vanuit het aspect externe veiligheid. Aangegeven is dat in de toelichting van het bestemmingsplan het overstromingsrisico benoemd moet worden.

Hiermee is voldaan aan het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

Bijlage 1 akoestisch onderzoek

Expertisecentrum
Omgevingsadvies

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

www.zwolle.nl

Hospice Wipstrikkerallee

akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Normstelling weg- en railverkeer	3
2.1	Wegverkeer	3
2.1.1	Aftrek Wet geluidhinder	3
2.1.2	30 km/uur wegen	4
2.2	Railverkeer	4
3	Uitgangspunten	4
3.1	Toegepaste rekenmethode	4
3.2	Maaiveldhoogte gebied	4
3.3	Verkeersgegevens weg- en railverkeer	4
3.3.1	verkeer	4
3.4	Railverkeer	5
3.4.1	Gegevens spoor	5
4	Berekeningsresultaten	6
4.1	Resultaten wegverkeer	6
4.2	Resultaten railverkeer	7
5	Beoordeling	7
6	Conclusie	7

Bijlagen:

Bijlage 1 Situatieplot locatie Hospice

Bijlage 2 Rekenresultaten wegverkeer

Bijlage 3 Rekenresultaten railverkeer

Bijlage 4 Geluidscontouren ten behoeve van kavel

1 Inleiding

Er zijn plannen om aan de Wipstrikkerallee te Zwolle een Hospice te bouwen. Het nieuw te realiseren Hospice ligt in de geluidzone van de Ceintuurbaan, de Wipstrikkerallee en het spoor Zwolle- Meppel. Er is aangegeven dat het Hospice zal worden gebruikt voor het verblijf van de terminale patiënten. Deze functie wordt in het kader van de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder aangemerkt als “verpleeghuis”.

Het Hospice zal niet de gehele kavel in beslag nemen. Voor het resterende gebied zal ook een bestemmingsplan wijziging worden doorgevoerd. De bestemming van de resterende kavel is functie “maatschappelijk”. Om uitspraak te kunnen doen over de geluidsbelasting van deze kavel voor de mogelijke invulling zijn de geluidscontouren berekend. Deze geluidscontouren zijn weergegeven in bijlage 4.

De afdeling omgevingsadvies is gevraagd een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de verwachte geluidsbelasting ten gevolge van de hierboven genoemde weg- en spoorwegen op de gevels van het te realiseren Hospice. Tevens is gevraagd om de contouren weer te geven voor de resterende kavel. Op basis hiervan kan worden bepaald of de voorgenomen plannen van de gemeente voor deze locatie mogelijk zijn binnen de eisen van de Wet geluidhinder.

De ligging van de te plannen Hospice, de resterende kavel en de directe omgeving zijn weergegeven in de bijlage 1

2 Normstelling weg- en railverkeer

2.1 Wegverkeer

Voor het nieuw te realiseren Hospice is de normstelling voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder en Besluit Geluidhinder van toepassing. Voor het hospice (aangemerkt als het verpleeghuis) gelden de volgende geluidsnormen voor wegverkeer.

- de voorkeursgrenswaarde: 48 dB L_{den};
- de maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk: 53 dB L_{den};
- de maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk: 63 dB L_{den};
- De maximale binnenwaarde: 33 dB L_{den}.

Voor dit plan is de binnenstedelijke situatie van toepassing.

Het gemeentelijk milieubeleid geeft voor de onderhavige situatie het gebiedstype “stedelijk”. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï is volgens dit beleid 58 dB L_{den}.

2.1.1 Aftrek Wet geluidhinder

Ter toetsing aan de Wet geluidhinder mag op de berekende gevelbelasting op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een correctie plaatsvinden.

Conform het artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (verder te noemen RMG 2012) bedraagt deze correctie voor wegen waarvoor de representatief te achten rijsnelheid van lichte voertuigen 70 km/uur (Ceintuurbaan) of meer deze correctie 2 dB. Voor de overige wegen (≤ 70 km/h) (Wipstrikkerallee) bedraagt deze correctie 5 dB.

2.1.2 30 km/uur wegen

Conform de Wet geluidhinder hebben de volgende wegen geen zone:

- Wegen die gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Dat houdt in dat de bovengenoemde wegen niet onderzoeksplichtig zijn. Maar voor een goede ruimtelijke ordening dienen deze 30 km/uur wegen wel beschouwd te worden.

2.2 Railverkeer

Voor het te realiseren Hospice is de normstelling voor railverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder en Besluit Geluidhinder van toepassing. Voor het hospice (aangemerkt als het verpleeghuis) gelden de volgende geluidsnormen voor railverkeer

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - de voorkeursgrenswaarde: | 53 dB L _{den} ; |
| - de maximale ontheffingswaarde : | 68 dB L _{den} ; |
| - De maximale binnenwaarde: | 33 dB L _{den} . |

Het gemeentelijk milieubeleid stelt geen eisen aan de normen in relatie tot het railverkeerslawaaï.

3 Uitgangspunten

3.1 Toegepaste rekenmethode

De geluidsbelasting is berekend met de softwaretoepassing Geomilieu versie 2.30 volgens de standaard rekenmethode II, als omschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 zijnde de regeling als bedoeld in artikel 110d van de Wet geluidhinder.

3.2 Maaiveldhoogte gebied

Volgens de opgave wordt het plangebied verhoogd tot 1,30 meter+ NAP. De bouwlocatie van het Hospice wordt verhoogd tot 1,40 meter+NAP. Voor de maaiveldhoogte van de wegen (Ceintuurbaan) is uitgegaan van een maaiveldhoogte van 0,70 meter+NAP. Bij de modellering is uitgegaan van de aangegeven maaiveldhoogtes.

3.3 Verkeersgegevens weg- en railverkeer

3.3.1 verkeer

In tabel 1 is een overzicht weergegeven van de maatgevende geluidzones van de relevante wegen.

Tabel 1: maatgevende geluidzones wegen

Weg/zone	Zonebreedte	Hospice in zone?	Snelheden
Ceintuurbaan	350 m	Ja	70 km/h
Wipstrikkerallee	200 m	Ja	50 km/h
Overige wegen	geen zone	Nee	30 km/h

De etmaalintensiteiten en overige verkeersgegevens van de gemeentelijke wegen zijn afkomstig van de gemeente Zwolle en gebaseerd op een prognose voor het jaar 2030 (bron: zwolse geluidsmodel 2030").

In tabel 2 zijn de verkeersintensiteiten en de overige verkeersgegevens van de beschouwde wegen weergegeven. De overige wegen zijn lokale straten die een lage verkeersintensiteit bezitten. Deze wegen zijn niet geluid relevant.

Tabel 2: prognose etmaalintensiteiten

Wegen/ parameters	Etmaalinten- siteiten	Uurspercen- tage dag, avond en nachtperiode	Uurspercen- tage per categorie dag, avond en nachtperiode	Wegdektype
Ceintuurbaan	46200	6.6/3.6/0.8	89.8/6.6/3.6	1*
Wipstrikker- allee	700	6.8/3.2/0.7	97.3/2.7/0.0	1*
Overige wegen	divers	zie bijlagen		1*

* normaal asfaltbeton

3.4 Railverkeer

Conform de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder (artikel 1.4 en 1.4a) bedraagt de zonebreedte van het spoor ter hoogte van het plangebied circa 1200 meter.

3.4.1 Gegevens spoor

Conform het Rmg 2012 is voor het spoor uitgegaan van de brongegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde geluidproductieplafonds. De betreffende brongegevens, rijlijnen, schermen etc. zijn afkomstig uit het geluidregister, peildatum 9 juli 2013.

4 Berekeningsresultaten

4.1 Resultaten wegverkeer

Tabel 3: geluidsbelasting ten gevolge van de Ceintuurbaan inclusief aftrek van 2 dB artikel 110g Wgh.

Waarneempunten	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
HOSPICE 5_B	4,5	51	48	42	52
HOSPICE 5_A	1,5	45	43	36	46
HOSPICE 4_B	4,5	46	44	37	47
HOSPICE 4_A	1,5	41	39	32	42
HOSPICE 3_B	4,5	36	34	27	37
HOSPICE 3_A	1,5	35	33	26	36
HOSPICE 2_B	4,5	54	51	45	55
HOSPICE 2_A	1,5	52	49	43	53
HOSPICE 1_B	4,5	56	54	47	57
HOSPICE 1_A	1,5	52	50	43	53

Tabel 4: geluidsbelastingen ten gevolge van de Wipstrikkerallee en overige lokale wegen inclusief aftrek van 5 dB artikel 110g Wgh.

Waarneempunten	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
HOSPICE 5_B	4,5	31	27	21	31
HOSPICE 5_A	1,5	29	26	20	30
HOSPICE 4_B	4,5	34	31	24	34
HOSPICE 4_A	1,5	33	30	23	33
HOSPICE 3_B	4,5	37	33	27	37
HOSPICE 3_A	1,5	35	32	25	36
HOSPICE 2_B	4,5	34	31	24	35
HOSPICE 2_A	1,5	33	30	24	34
HOSPICE 1_B	4,5	31	27	20	31
HOSPICE 1_A	1,5	30	27	20	30

Tabel 5: gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Waarneempunten	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
HOSPICE 5_B	4,5	51	48	42	52
HOSPICE 5_A	1,5	45	43	36	46
HOSPICE 4_B	4,5	47	44	37	47
HOSPICE 4_A	1,5	42	39	33	43
HOSPICE 3_B	4,5	39	36	30	40
HOSPICE 3_A	1,5	38	35	29	39
HOSPICE 2_B	4,5	54	51	45	55
HOSPICE 2_A	1,5	52	50	43	53
HOSPICE 1_B	4,5	56	54	47	57
HOSPICE 1_A	1,5	52	50	43	53

4.2 Resultaten railverkeer

Tabel 6: geluidsbelasting ten gevolge van het spoor

Waarneempunten	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
HOSPICE 1_A	1,5	44	43	39	47
HOSPICE 1_B	4,5	46	45	41	49
HOSPICE 2_A	1,5	45	44	40	48
HOSPICE 2_B	4,5	47	46	43	51
HOSPICE 3_A	1,5	47	46	43	50
HOSPICE 3_B	4,5	49	49	46	53
HOSPICE 4_A	1,5	41	40	37	45
HOSPICE 4_B	4,5	46	46	43	50
HOSPICE 5_A	1,5	46	45	42	49
HOSPICE 5_B	4,5	49	48	46	53

5 Beoordeling

De maximale geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van de Ceintuurbaan, op de gevels van het te realiseren Hospice, 57 dB inclusief aftrek van 2 dB artikel 110g de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Als gevolg van het verkeer op de Wipstrikkerallee en op de lokale wegen (30 km/uur wegen) bedraagt de maximale geluidsbelasting 37 dB inclusief aftrek van 5 dB artikel 110g de Wet geluidhinder. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen bedraagt maximaal 57 dB inclusief aftrek artikel 110g de Wet geluidhinder. De geluidsnorm van 58 dB (het gebiedstype "stedelijk") in het kader van gemeentelijk gebiedgericht milieubeleid wordt niet overschreden.

De maximale geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van het spoor 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

6 Conclusie

Voor het te realiseren Hospice wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Wipstrikkerallee en de overige lokale wegen niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de Ceintuurbaan overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsnorm van 58 dB (het gebiedstype "stedelijk") wordt in het kader van gemeentelijk gebiedgericht milieubeleid niet overschreden.

Voor dit bouwplan is reeds een akoestisch onderzoek verricht. In het betreffende akoestisch rapport ("School en Hospice Wipstrikkerallee" versie 2012-06v02 d.d. 10 mei 2012) is de doelmatigheid van de maatregelen verwerkt.

De realisatie van het plan is mogelijk indien een ontheffing wordt verleend. Hiervoor dienen de hogerewaarden te worden toegekend ten gevolge van de Ceintuurbaan (zie tabel 3).

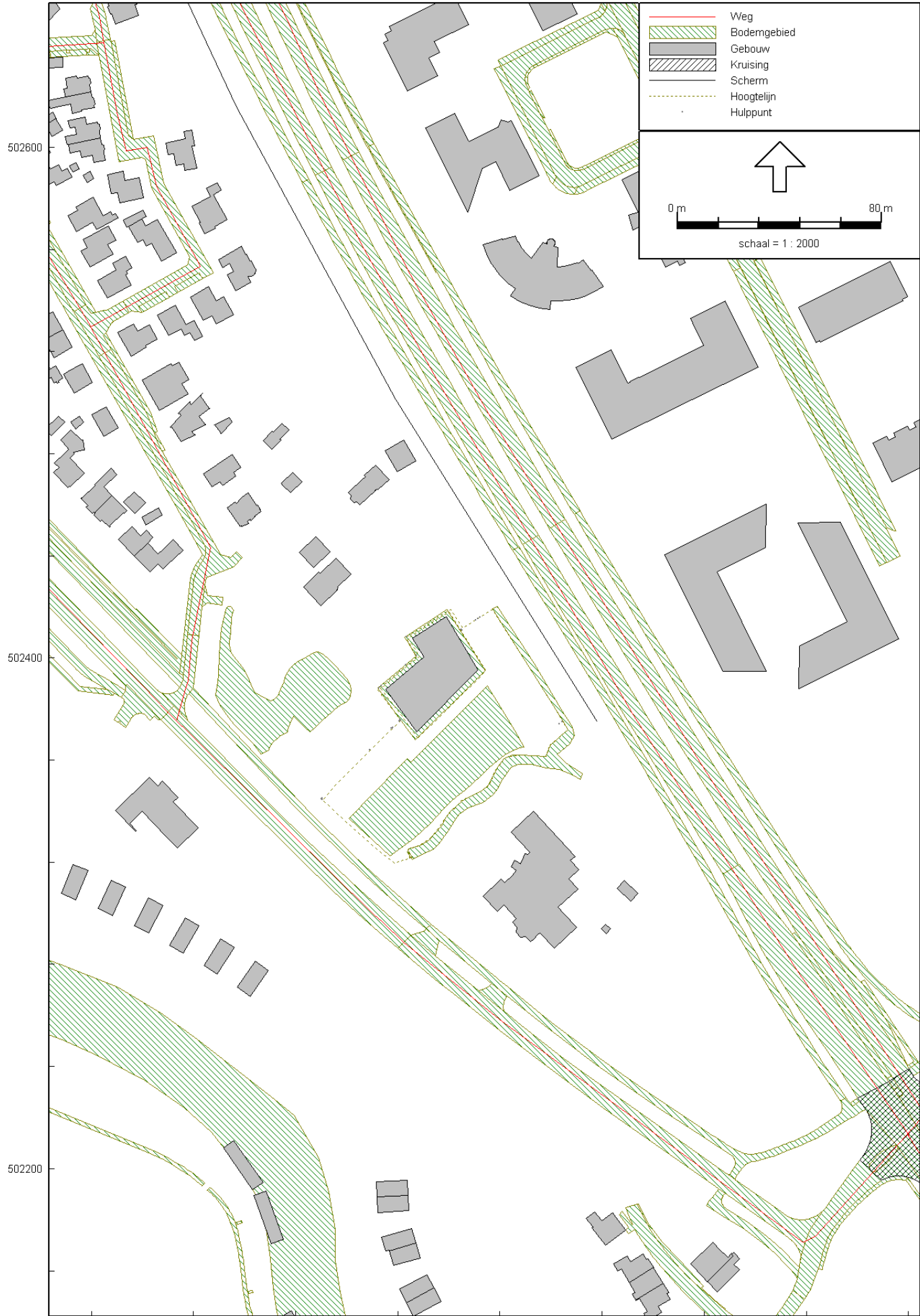
Als een hogere grenswaarde wordt verleend, zal de karakteristieke geluidwering van de gevel hierop worden gedimensioneerd. De initiatiefnemer van het plan zal bij de aanvraag van de bouwvergunning door middel van het akoestisch onderzoek moeten aantonen, dat het binnenniveau in het Hospice aan de eis van 33 dB voldoet, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Datum
Titel

14 januari 2014
Hospice Wipstrikkerallee

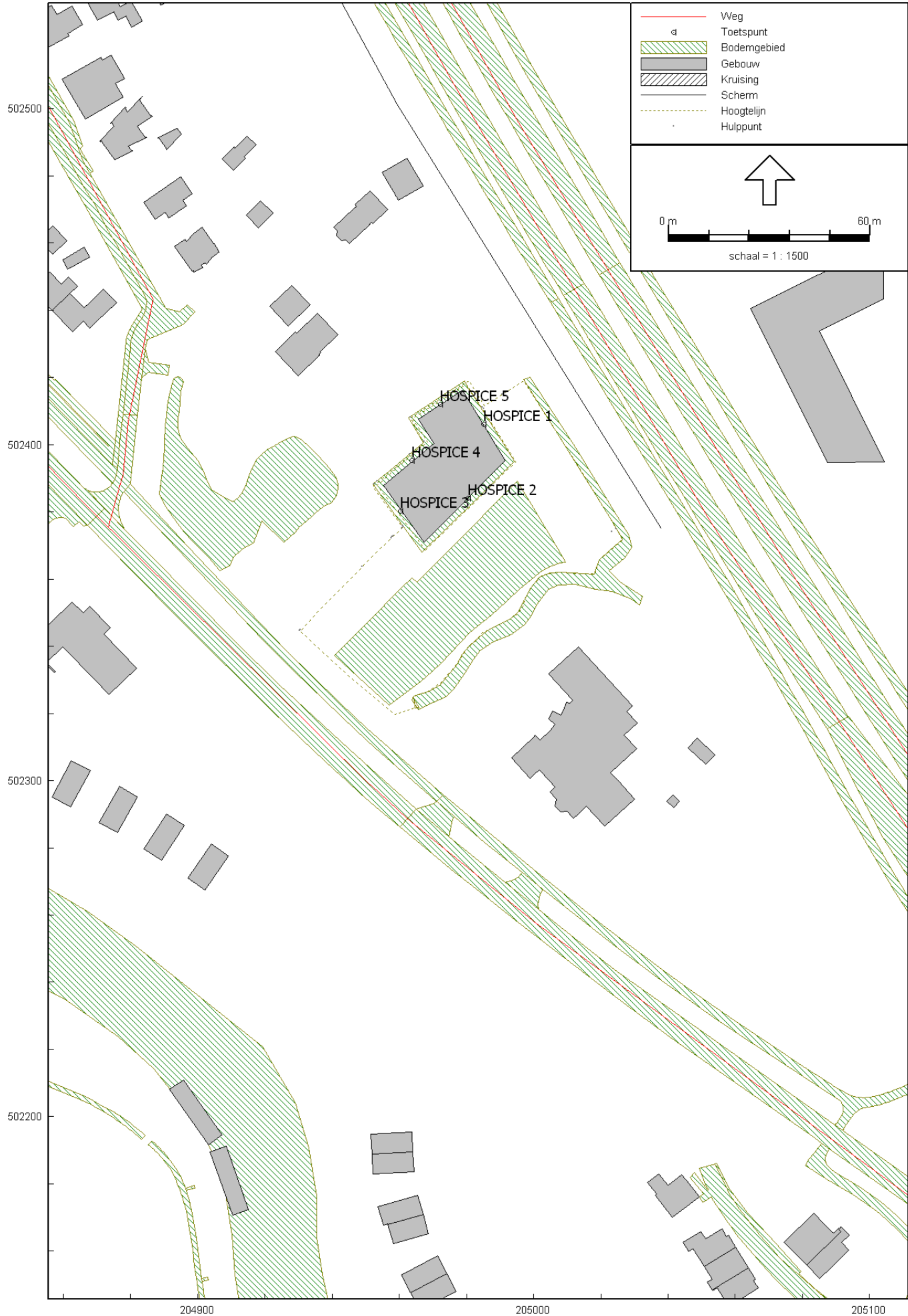
Bijlage 1

Situatieplot locatie Hospice.



Bijlage 2

Rekenresultaten wegen.



Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model + bestaand scherm (def. 09012014)
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Ceintuurbaan
Groepsreductie: Ja

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
HOSPICE 1_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	52	50	43	53	
HOSPICE 1_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	56	54	47	57	
HOSPICE 2_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	52	49	43	53	
HOSPICE 2_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	54	51	45	55	
HOSPICE 3_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	35	33	26	36	
HOSPICE 3_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	36	34	27	37	
HOSPICE 4_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	41	39	32	42	
HOSPICE 4_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	46	44	37	47	
HOSPICE 5_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	45	43	36	46	
HOSPICE 5_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	51	48	42	52	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model + bestaand scherm (def. 09012014)
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Overige lokale wegen
Groepsreductie: Ja

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
HOSPICE 1_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	30	27	20	30	
HOSPICE 1_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	31	27	20	31	
HOSPICE 2_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	33	30	24	34	
HOSPICE 2_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	34	31	24	35	
HOSPICE 3_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	35	32	25	36	
HOSPICE 3_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	37	33	27	37	
HOSPICE 4_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	33	30	23	33	
HOSPICE 4_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	34	31	24	34	
HOSPICE 5_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	29	26	20	30	
HOSPICE 5_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	31	27	21	31	

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model + bestaand scherm (def. 09012014)
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
HOSPICE 1_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	54	52	45	55	
HOSPICE 1_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	58	56	49	59	
HOSPICE 2_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	54	52	45	55	
HOSPICE 2_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	56	53	47	57	
HOSPICE 3_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	42	39	32	43	
HOSPICE 3_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	43	40	34	44	
HOSPICE 4_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	44	42	35	45	
HOSPICE 4_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	49	46	40	50	
HOSPICE 5_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	47	45	38	48	
HOSPICE 5_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	53	50	44	54	

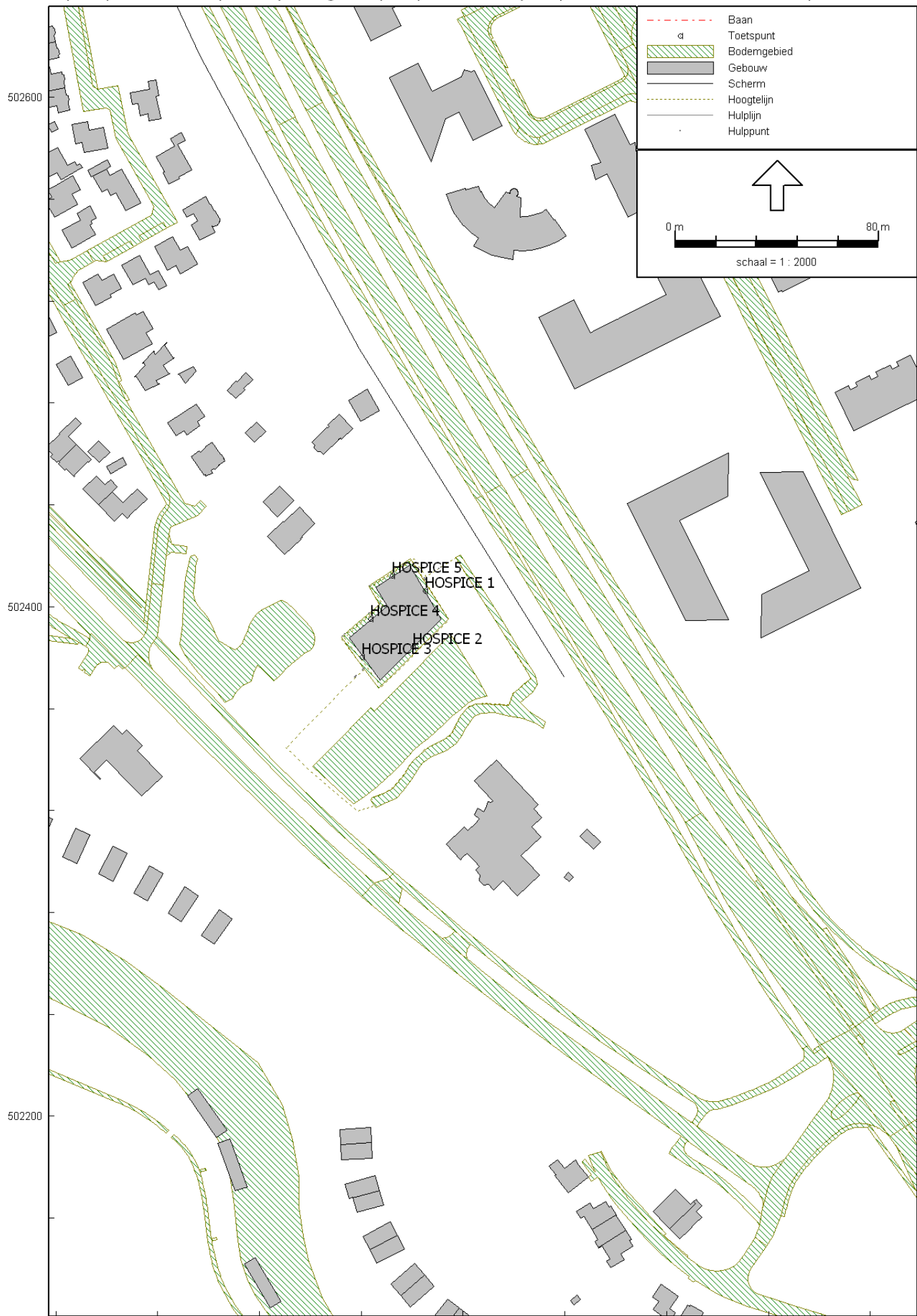
Datum
Titel

14 januari 2014
Hospice Wipstrikkerallee

Bijlage 3

Rekenresultaten spoor.





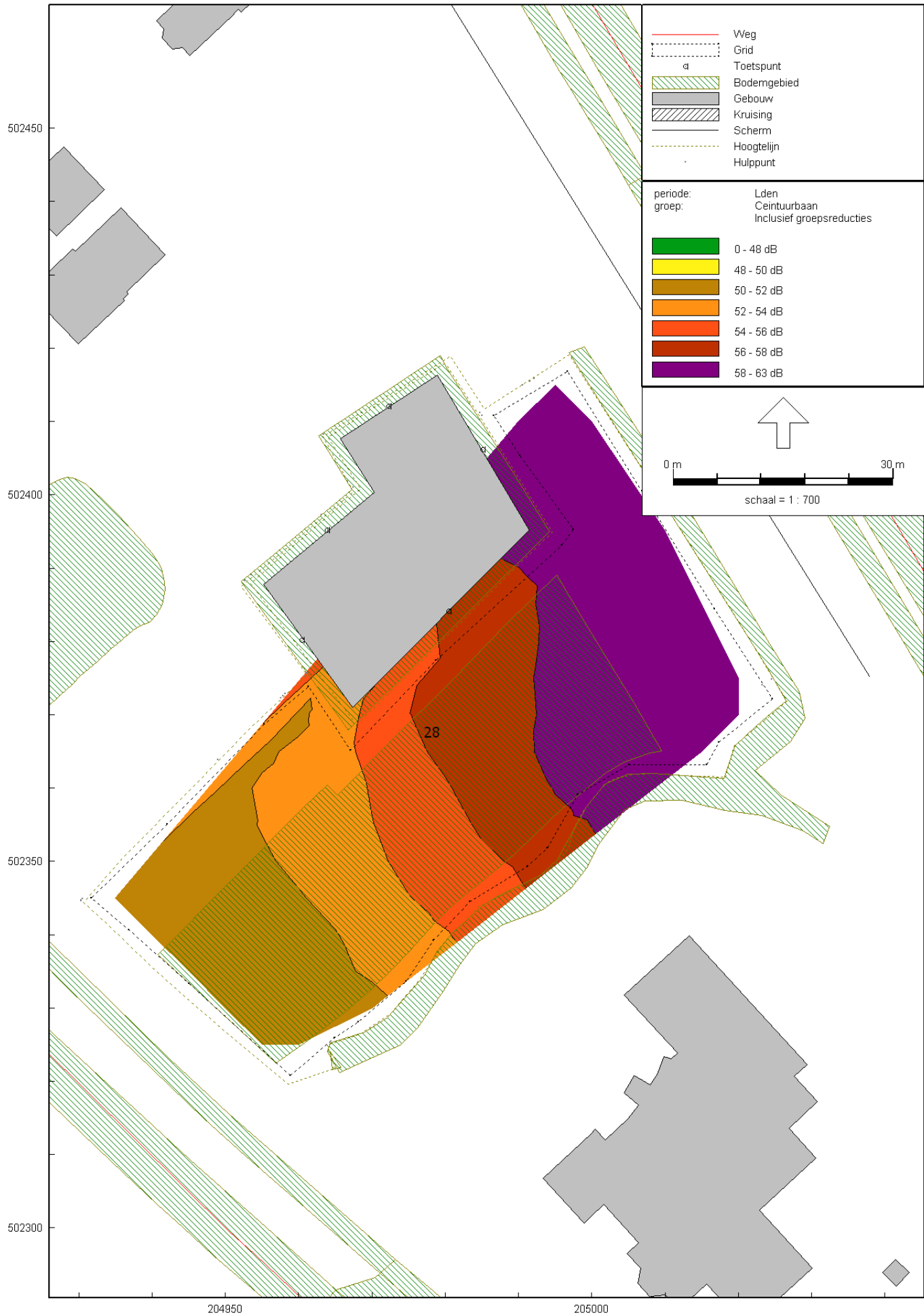
Rapport: Resultatentabel
Model: RL_Zwollse model 2013(register 09072013 toegevoegd) Hospice
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

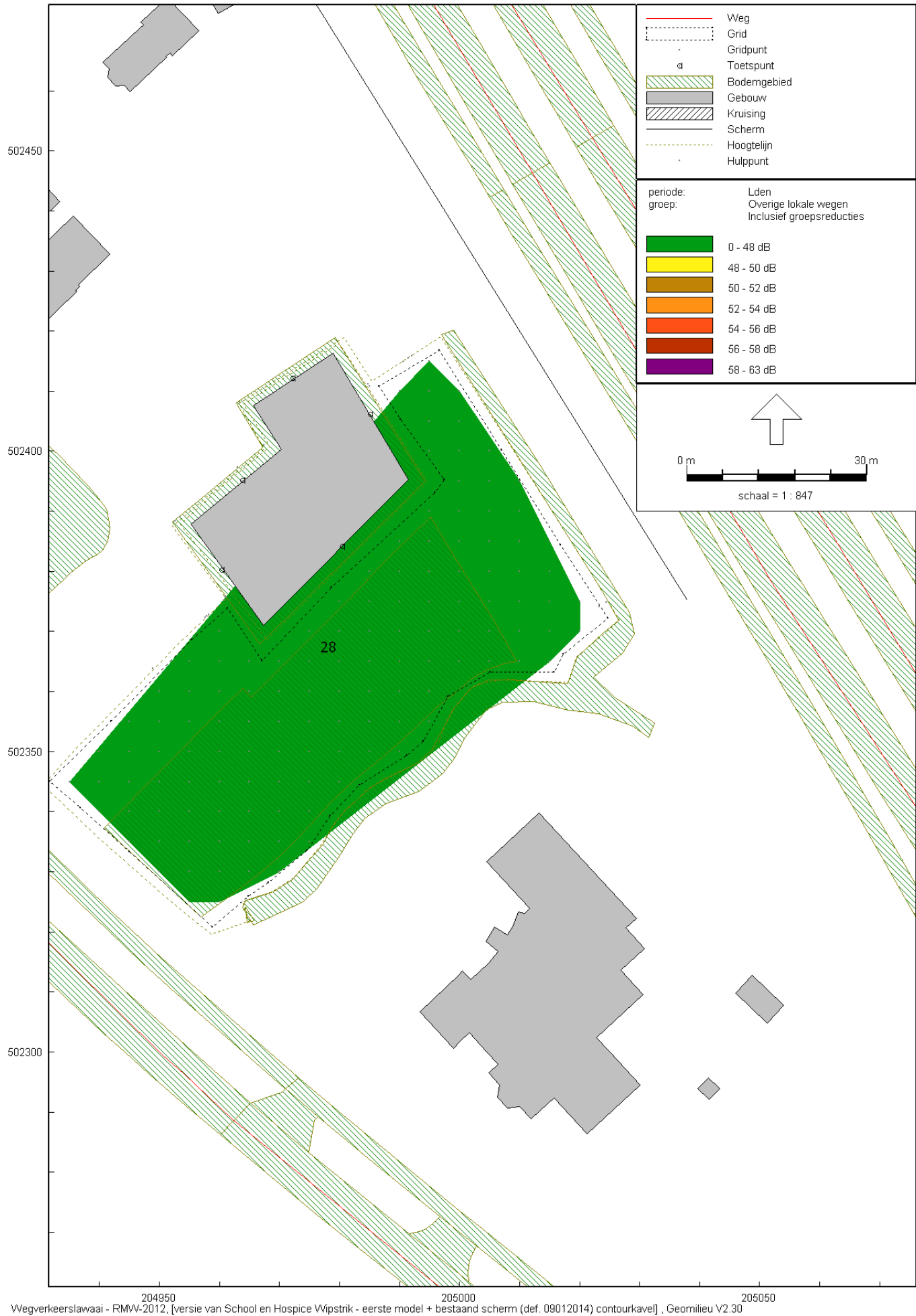
Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
HOSPICE 1_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	44	43	39	47	
HOSPICE 1_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	46	45	41	49	
HOSPICE 2_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	45	44	40	48	
HOSPICE 2_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	47	46	43	51	
HOSPICE 3_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	47	46	43	50	
HOSPICE 3_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	49	49	46	53	
HOSPICE 4_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	41	40	37	45	
HOSPICE 4_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	46	46	43	50	
HOSPICE 5_A	Hospice Wipstrikkerallee	1,50	46	45	42	49	
HOSPICE 5_B	Hospice Wipstrikkerallee	4,50	49	48	46	53	

Datum	14 januari 2014
Titel	Hospice Wipstrikkerallee

Bijlage 4

Geluidscontouren ten behoeve van kavel.







24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP13013-0004 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 afhaalrestaurant:

een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik elders worden verstrekt;

1.6 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 alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 andere gezondheidszorggebouwen:

- a. verzorgingstehuizen;
- b. psychiatrische inrichtingen;
- c. medische centra;
- d. poliklinieken;
- e. medische kleuterdagverblijven;

1.8 archeologische monumenten:

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

1.9 archeologische waarden:

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

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.12 bed & breakfast:

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

1.13 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.14 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 noodzakelijk is;

1.15 bedrijf aan huis:

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

1.16 beroep aan huis:

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

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.18 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 en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.21 bijzondere woonvorm:

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen;

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;

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 die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.29 café-restaurant:

een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.30 carport:

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

1.31 dagrecreatie:

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

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 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;

1.35 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 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.37 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.38 erf:

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 gebouw:

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

1.42 geluidsbelasting:

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat overwegend is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;

1.46 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;

1.47 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.48 horeca:

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

1.49 horecabedrijf:

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en 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;

1.50 kampeermiddel:

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

1.51 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;

1.52 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen;

1.56 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;

1.57 normaal onderhoud:

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

1.58 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;

1.59 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.60 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;

1.61 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.62 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;

1.63 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);

1.64 prostitutie:

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

1.65 recreatief medegebruik:

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

1.66 seksinrichting:

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

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

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

1.67 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;

1.68 standplaats:

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

1.69 stedenbouwkundig beeld:

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

1.70 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;

1.71 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.72 voorkeursgrenswaarde:

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

1.73 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.6 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.7 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 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.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder een hospice;
- b. gebouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, voor zover aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming en behorende tot de categorieën A en B in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak op een bouwperceel niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken, met uitzondering van het onder artikel 3.1 onder a, sub 1 en 2 genoemde gebruik, ten behoeve van andere functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie';
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van woningen;

- d. het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca of detailhandel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om functies toe te staan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a en d om horeca toe te staan ten behoeve van de uitbreiding van het horecabedrijf dat gevestigd is aan de Wipstrikkerallee 213;
- c. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder c om woningen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, 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 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b en artikel 5.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

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 - Erftoegangsweg

6.1 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.

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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. 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:

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

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

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

8.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

8.3.2 Voorwaarden

De in artikel 8.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse rioolwaterpersleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

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. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse rioolwaterpersleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

8.5.1 *Verboden werkzaamheden*

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

8.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.5.3 *Voorwaarden*

De in artikel 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse rioolwaterpersleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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.

9.2.2 Bouwwerken

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

9.3 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.

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

9.4.1 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.

9.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 *Voorwaarden*

De in artikel 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

11.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

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

aanwezig is.

12.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 12.2 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 13 Algemene procedureregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2.5 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.

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

Artikel 15 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hospice Wipstrikkerallee'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,
BIJLAGEN BIJ DE REGELS

drs. A.B.M. ten Have, griffier,

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies

Deze staat betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten en functies gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. Het is een algemene staat die toegepast wordt bij functiemenging in bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle.

De in deze staat vermelde bedrijfs- en functieafdelingen en bedrijfs- en functietypen zijn gebaseerd op de 'Standaard Bedrijfsindeling' (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 2008.

De met kleine letters aangeduide typen zijn onderdeel van met hoofdletters aangeduide **AFDELINGEN**.

1.2 SBI-codes

Voor de afdelingen en de typen staan in een kolom de SBI-codes en een nummer, letter of een combinatie van een letter en een nummer aangegeven.

1.3 Omschrijving

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de afdelingen en de typen omschreven.

1.4 Toelaatbaar

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR' met 'J' vermeld of de activiteit toelaatbaar is.

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR IN BESTEMMING' met de lettercode van de bestemming vermeld dat de activiteit toelaatbaar is in de betreffende bestemming.

1.5 Niet toelaatbaar

Per type wordt in de kolom **NIET TOELAATBAAR** met 'N' aangegeven dat deze activiteit niet toelaatbaar is.

1.6 Categorieën

Ten slotte worden in de kolom 'CATEGORIE' de milieucategorieën aangegeven. Het betreft de volgende milieucategorieën:

categorie A: voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

categorie B: voor activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

categorie C: als categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdverkeersinfrastructuur noodzakelijk is.

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

b.o. bedrijfsoppervlak

cat categorie

e.d. en dergelijke

excl. exclusief

GD	bestemming Gemengd
GD-BVW	bestemming Gemengd - Bovenwoning
grth	groothandel
inst.	installatie
kg	kilogram
KI	kunstmatische inseminatie
kW	kilowatt
m	meter
mach.	machines
MVA	megavoltampère
MW	megawatt
midd.	middelen
n.e.g.	niet elders genoemd
p.o.	productieoppervlak
SBI	Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008
t.b.v.	ten behoeve van
v.c.	verwerkingscapaciteit
<	kleiner dan

24 november 2014

bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

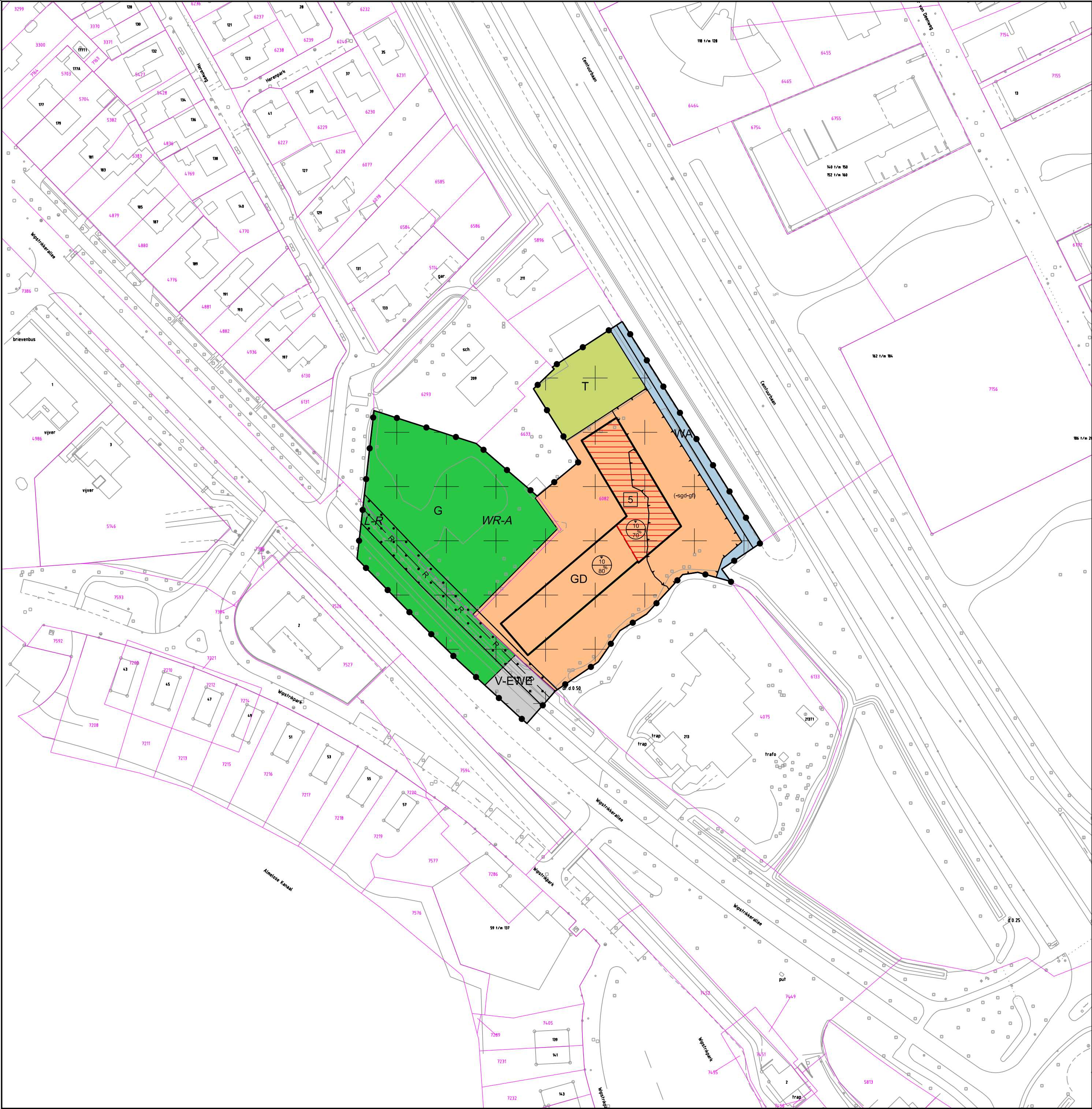
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²		N	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		N	B
0162		KI-stations		N	B
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week		N	B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²		N	B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		N	B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		N	B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren	J		B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	J		B
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer	J		B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		N	C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²		N	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		N	B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)	J		A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	J		B
1814	A	Grafische afwerking	J		A
1814	B	Binderijen	J		B
1813		Grafische reproductie en zetten	J		B
1814		Overige grafische activiteiten	J		B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	J		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		N	C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven		N	B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		N	B

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²		N	B
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		N	B
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2		N	B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2		N	B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2		N	B
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2		N	B
26, 28, 33	-				
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie		N	B
26, 32, 33	-				
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		N	B
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	J		A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	J		B
322		Muziekinstrumentenfabrieken	J		B
32991		Sociale werkvoorziening	J		B
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA		N	B
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	J		A
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		N	B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming		N	B
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW		N	B
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²		N	B
45, 47	-				
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		N	B
45204	B	Autobeklederijen		N	A
45205		Autowasserijen		N	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		N	B
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)		N	A
4634		Grth in dranken		N	C

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
4635		Grth in tabaksprodukten		N	C
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		N	C
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		N	C
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		N	C
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	C
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen		N	C
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2		N	B
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²		N	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen		N	C
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²		N	B
4676		Grth in overige intermediaire goederen		N	C
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid		N	C
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		N	C
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.		N	A
471		Supermarkten, warenhuizen		N	B
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken		N	A
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel		N	A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen		N	A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		N	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	J		A
55	-				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		N	A
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.		N	A
563	1	Café's, bars		N	A
563	2	Discotheken, muziekcafé's		N	B
5629		Kantines		N	A
562		Cateringbedrijven		N	B
49	-				
49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven		N	B
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		N	C
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		N	B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		N	A
52	-				
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		N	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		N	A
791		Reisorganisaties		N	A
5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)		N	A

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koiersdiensten		N	C
61	A	Telecommunicatiebedrijven		N	A
61	B0	zendinstallaties:			
61	B2	- FM en TV		N	B
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen		N	B
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed		N	A
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven		N	B
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		N	C
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		N	C
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		N	C
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	J		A
58, 63	B	Datacentra		N	B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	J		A
74	-				
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren		N	A
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		N	C
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		N	A
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)		N	A
8425		Brandweerkazernes		N	C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	J		A
8691, 8692		Consultatiebureaus	J		A
871	1	Verpleeghuizen	J		B
8891	2	Kinderopvang	J		B

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
37, 38, 39	-				
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
3700	B	rioolgemalen		N	B
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		N	A
9491		Kerkgebouwen e.d.		N	B
94991	A	Buurt- en clubhuizen		N	B
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		N	C
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		N	C
8552		Muziek- en balletscholen	J		B
85521		Dansscholen	J		B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	J		A
931	0	Zwembaden: overdekt		N	C
931	A	Sporthallen		N	B
931	B	Bowlingcentra		N	B
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen		N	A
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen		N	B
9200		Casino's		N	C
92009		Amusementshallen		N	B
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			
96013	A	Wasverzendinrichtingen		N	B
96013	B	Wasserettes, wassalons		N	A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	J		A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	J		A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden		N	B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	J		A



LEGENDA

- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen
- GD

Gemengd
- G

Groen
- T

Tuin
- V-EWE

Verkeer - Erfttoegangsweg
- WA

Water
- Dubbelbestemmingen
- • L R •

Leiding - Riool
- WR-A

Waarde - Archeologie
- Gebiedsaanduidingen
- wetgevingzone - afwijkingsgebied
- Functieaanduidingen
- (-sgd-gf)

specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- E

maximum aantal wooneenheden
- B
D

maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- Figuren
- R —

hartlijn leiding - riool

VERKLARING

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

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	N
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	BP13013-0004.pdf	
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	
E. Horsman	J.F.G. Grobbe	24-11-2014	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP13013-0004.pdf

Bestemmingsplan Hospice Wipstrikeralee

NL.IMRO.0193.BP13013-0004
Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle

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