Kleine Veerweg naast 16-1

Ontwerpmotivering

Publicatieversie:	Ontwerp
Datum:	September 2026

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING 4

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE 6

2.1 Omgeving plangebied 6

2.2 Plangebied 6

2.3 Planologisch regime 7

Hoofdstuk 3 PLANOPZET 8

3.1 Voorgenomen ontwikkeling 8

3.2 Landschappelijke inpassing 8

Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE 10

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN 12

5.1 Rijksbeleid 12

5.2 Provinciaal beleid 13

5.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES 19

6.1 Wonen 19

6.2 Verkeer / openbare ruimte 22

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT 25

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit 25

7.2 Landschap 26

7.3 Cultuurhistorie 27

7.4 Archeologie 28

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID 31

8.1 Klimaat, energie en circulariteit 32

8.2 Water 34

8.3 Bodemkwaliteit 36

8.4 Ondergrond 37

8.5 Milieuzonering 39

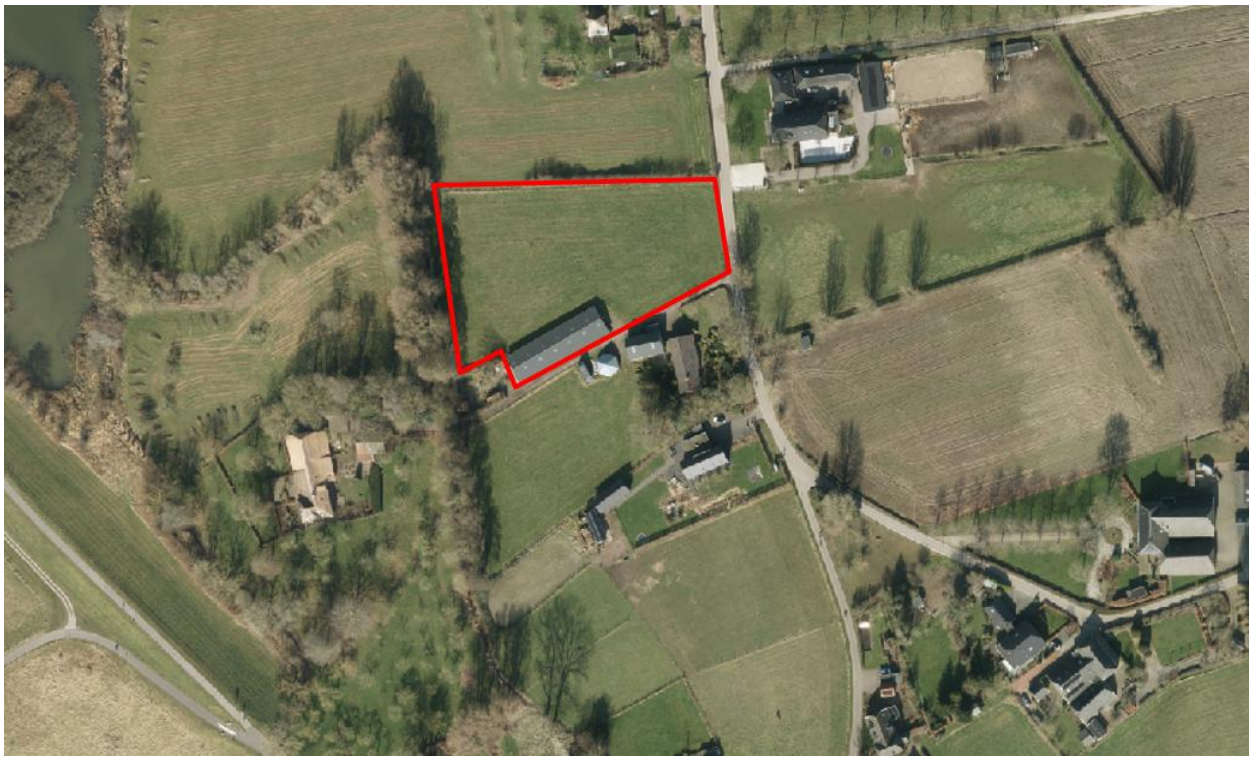
8.6 Geluid 40
8.7 Luchtkwaliteit 43
8.8 Trillingen 44
8.9 Geur 45
8.10 Externe veiligheid 46
8.11 Infrastructuur 48
8.12 Inrichting buitenruimte 49
8.13 Milieueffectrapportage 50
Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR 52
9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 52
9.2 Natuurwaarden en ecologie 52
Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID 55
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 55
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 55
10.2 Vergunningen en handhaving 56
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN 58
11.1 Wijziging omgevingsplan 58
11.2 Artikelsgewijze toelichting 60
BIJLAGEN bij de motivering 61
BIJLAGEN bij de regels 62

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Het voornemen betreft het realiseren van een woning aan de Kleine Veerweg naast 16-1 op basis van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Hiervoor wordt de bestaande schuur op locatie gesloopt. Daarnaast worden er sloopmeters van de Hasselterdijk 51b/53 ingebracht om tot voldoende sloopmeters, en daarmee voldoende investering in de ruimtelijke kwaliteit, te komen.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Zo laat het omgevingsplan ter plekke alleen het realiseren van bijbehorende bouwwerken toe. Het realiseren van een woning is niet mogelijk. Om dit project mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Aan deze wijziging omgevingsplan is een traject van planvorming en participatie voorafgegaan. Voor het plan is een Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI) traject doorlopen met als resultaat een positief NRI-advies van 2 december 2025. Het bij het verzoek aangeleverde inrichtingsplan is op 12 mei 2026 door het Planbegeleidingsteam vastgesteld en vormt de basis voor het wijzigen van het omgevingsplan.



Luchtfoto met rood omlijnd het projectgebied

Voorliggend document geeft een motivering van de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze motivering beschrijft de huidige staat van het wijzigingsgebied en de omgeving. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het wijzigingsgebied. Een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. In feite vormt dit hoofdstuk het participatieverslag. Hoofdstuk 5 doet hetzelfde, maar dan tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

De hoofdstukken 6 tot en met 9 gaan dieper in op de diverse, bij dit besluit relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur. De motivering wordt afgesloten met een hoofdstuk over de uitvoerbaarheid en een hoofdstuk over juridische zaken, waarin onder meer de te wijzigen planregels worden toegelicht.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

Om tot een aanvaardbaar plan te kunnen komen is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van het projectgebied en de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Ingegaan wordt onder andere op de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het buurtschap Oldeneel, tussen de wijk Schelle en de IJssel. Het buurtschap kenmerkt zich door veelal (voormalige) agrarische erven. Ten opzichte van het open karakter van de omgeving van het buurtschap, kenmerkt Oldeneel zich door een meer besloten karakter. Er zijn veel groenstructuren aanwezig zoals beplanting op de kavelgrens, boomgaarden, bomen in het veld en lanen. De afgelopen eeuw is het buurtschap verdicht door de komst van nieuwe erven, maar zijn er ook historische groenstructuren zoals boomgaarden en laanbeplanting verdwenen.

Om tot een aanvaardbaar plan te kunnen komen is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van het projectgebied en de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Ingegaan wordt onder andere op de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.



2.2 Plangebied

Het plangebied ligt naast het perceel Kleine Veerweg 16-1. In de huidige situatie bestaat het plangebied qua bebouwing uit een lange schuur met een oppervlakte van circa 400 m^2. Deze schuur heeft geen vervolgfunctie. Daarnaast bestaat het plangebied uit een stuk grasland. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bomenrij. Ten noorden wordt een groot deel begrensd door een haag. Het plangebied wordt aan de zuidzijde via een gezamenlijke inrit met de Kleine Veerweg 16-1 op de Kleine Veerweg ontsloten.



2.3 Planologisch regime

Voor het perceel is het omgevingsplan Zwolle van toepassing (deelplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim). De gronden met de schuur hebben een woonbestemming, ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. De rest van de gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.

Het realiseren van een woning is niet mogelijk, aangezien binnen de woonbestemming geen bouwvlak is opgenomen. De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt een woning aan de Kleine Veerweg naast 16-1 te realiseren. Wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet[1]. Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Rekening moet worden gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Met aandacht voor de noodzaak van de functie, de geschiktheid van de plek en de (nadelige) gevolgen van de toedeling voor belanghebbenden (waaronder bestaande rechten). Een zorgvuldig afgewogen balans tussen beschermen en ontwikkelen. Gericht op het bereiken van ruimtelijk kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde (het functioneren), de belevingswaarde (de uiterlijke verschijning) en toekomstwaarde (de houdbaarheid in de tijd).

Dit hoofdstuk beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwd deze. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

3.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om een woning aan de Kleine Veerweg naast 16-1 in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling te realiseren. Hiervoor wordt de bestaande schuur (circa 400 m^2) gesloopt. Daarnaast worden er overgebleven sloopmeters (500 m^2) uit de rood voor rood ontwikkeling Hasselterdijk 51B/ 53 ingebracht.

De woning heeft een inhoud van maximaal 750 m^3 en wordt uitgevoerd als schuurwoning. Dit betekent dat de woning langwerpig wordt en een lage bouw- (maximaal 6 meter) en goothoogte (maximaal 3 meter) heeft. Aan de zijde van de Kleine Veerweg is ruimte om een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m^2 te realiseren. Deze kan in het volume van de woning worden gerealiseerd, maar ook als vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

3.2 Landschappelijke inpassing

Er is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de regels bijgevoegd.

De beoogde woning wordt op de locatie van de te slopen schuur gerealiseerd. Ruimtelijk gezien staat de nieuwe woning op het achtererf van de woning Kleine Veerweg 16-1. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met groenelementen die enerzijds het beeld van het erfensemble versterken en anderzijds het landschappelijke karakter van Oldeneel.

Langs de Kleine Veerweg en de zandweg worden laanbomen aangeplant waarmee het groene karakter van Oldeneel wordt versterkt. Een groep bomen in de weide versterken eveneens het beeld van Oldeneel waarin wel vaker veldbomen zijn gesitueerd. Met de toepassing van walnoten wordt gerefereerd aan het gebruik van nutsbomen/ boomgaard op het voorerf. Bij de bomen wordt een steenuilenkast op paal geplaatst. Wanneer de bomen verder tot wasdom komen kan de kast in de boom worden geplaatst.

Zuidelijk buiten het plangebied wordt een deel verharding (mestvaalt) verwijderd. De grond wordt hier geëgaliseerd en opnieuw ingezaaid om aan te sluiten bij het huidige, naastgelegen grasland.

[1] Zie onder andere artikel 1.3, 2.1, 4.1 en 4.2 Omgevingswet.

In het weiland wordt in noordwestelijke hoek een amfibieënpoel aangelegd. Dit deel is het meest kansrijk voor de ontwikkeling van natte natuur door de lage ligging.



Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden, wat de resultaten zijn van de participatie en welke betekenis het voor het plan heeft. Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Ten behoeve van de participatie is een participatiejournaal opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze motivering bijgevoegd. Hieronder wordt in het kort aangegeven met wie geparticipeerd en wat de uitkomst van de participatie is.

Met wie is geparticipeerd en hoe?

Er is met 23 meest nabijgelegen omwonenden geparticipeerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen omwonenden die direct grenzen aan, of uitkijken op het plangebied en omwonenden op wat grotere afstand tot het plangebied. Met de direct omwonenden zijn keukentafelgesprekken gevoerd. Daarnaast is er een informatieavond georganiseerd voor alle belanghebbenden. Het plan is ook besproken met de buurtvereniging Schelle Oldeneel.

Uitkomst

De uitkomsten van het participatietraject zijn overwegend positief. Er zijn wel wat zorgen geuit ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Wat is met de uitkomst gedaan?

Er zijn ondergeschikte aanpassingen aan de landschappelijke inpassing gedaan. Het plan is niet noemenswaardig gewijzigd. Er is met de gevoerde participatie voldaan aan de uitgangspunten uit Hanza!

Vooroverleg

De gemeente wordt geacht bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Ook zijn overige bestuursorganen, in het kader van participatie, benoemd als partij om betrokken te worden bij de voorbereiding van een omgevingsplan.

Uitgangspunt is in ieder geval voordat een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld het betreffende ruimtelijke initiatief voor een reactie voor te leggen aan een ander bestuursorgaan, voor zover dat initiatief een belang van dat bestuursorgaan kan raken. Aansluiting is gezocht bij de werkwijze van de provincie Overijssel, zoals vastgelegd in de notitie Sturen en samenwerken bij de uitvoering van ruimtelijke initiatieven onder de Omgevingswet Een optie daarbij is het initiatief voor te leggen aan de regionale Omgevingstafel IJsselland.

Het voorontwerp wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio IJsselland.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een positief advies afgegeven.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap had enkele tekstuele opmerkingen op de motivering en de bijlage waterparagraaf. Deze zijn verwerkt. Daarnaast vraagt het waterschap de aanleg van de poel met een waterbergend vermogen van minstens 52 m^3 in de planregels te verankeren. De poel is onderdeel van het erfinrichtingsplan en maakt dan ook onderdeel uit van de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en instandhouden van het erfinrichtingsplan. De borging van de aanleg en instandhouding van de poel is hiermee al voldoende geborgd.

Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert uitschakelbare mechanische ventilatie toe te passen, vluchtroutes van de IJssel af te realiseren, toekomstige bewoners voor te lichten over de risico's die er gelden en een

overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Ten aanzien van de ventilatie gaat hieraan voldaan worden, omdat dit een bouwkundige eis is uit het Bbl. De overige zaken zijn voldoende in de motivering en waterparagraaf opgenomen.

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN

Het wijzigingsbesluit zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering op het wijzigingsbesluit.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)
De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (regel)
Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Nationale Omgevingsvisie
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven
Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*
   Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de

gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma’s Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Toetsing en conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Op 13 mei 2026 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie “Overijssel voor en met elkaar” gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie treedt na publicatie op 1 juli 2026 in werking.

De Omgevingsvisie ‘Overijssel voor en met elkaar’ geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het bied doelen, kaders en houvast over hoe de provincie Overijssel om wil gaan met de opgaven waar de provincie voor staat. Er moet nogal wat gebeuren. Denk hierbij onder meer aan het realiseren van nieuwe woningen, klimaatverandering, schoner water en een gezondere bodem, de energietransitie, de mobiliteitstransitie, behoud van bestaande infrastructuurnetwerken, ruimte voor defensie, behoud van voldoende ruimte voor landbouw, de toekomst en leefbaarheid van onze groene omgeving en bebouwde gebied, en het stoppen van de achteruitgang van de kwaliteit van de natuur en biodiversiteit. Ook op economisch gebied zijn de opgaven groot: denk aan ruimte voor bedrijven, digitalisering, verduurzaming, meer hergebruik van materialen en het vinden van geschikt en voldoende personeel.

De omgevingsvisie gaat over balans. Er wordt ingezet op zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik.

- Balans in het vinden van ruimte voor verschillende functies door zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik, zowel boven als ondergronds (multidimensionaal).
- Balans tussen de groene omgeving en het bebouwde en het bebouwde gebied: hechte en unieke dorpen met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik in een mooie vitale groene omgeving met ruimte voor de landbouw en de natuur versus levendige steden waar het goed wonen en werken is, met volop voorzieningen en vertier.
- Balans tussen stilte en reuring: de stilte, donkerte en ruimte van het platteland versus dynamische (inter)nationale netwerken en knooppunten waarlangs we ons verplaatsen en handelen met de rest van Nederland en Noordwest-Europa.
- Balans tussen de natuurlijke omstandigheden en het landgebruik: we houden oog voor de lange termijn en de grenzen van de natuurlijke omstandigheden.

Er wordt duidelijk gemaakt hoe Overijssel de doelen en opgaven wil halen en er wordt richting gegeven bij het maken van keuzes. De leidende principes en een Redeneerlijn helpen hierbij. De Redeneerlijn is het kader dat helpt bij de afweging ‘waar’ een ontwikkeling een plek kan krijgen. Het is een hulpmiddel dat helpt om binnen de kaders van de omgevingsvisie een afweging te maken, of om te kunnen reageren op een initiatief tot functieverandering.

Bij het maken van keuzes is het belangrijk om naast ruimtelijke afwegingen ook rekening te houden met economische, sociaal-maatschappelijke en duurzame aspecten. We willen namelijk met onze visie ook bijdragen aan de brede welvaart van onze inwoners. Dit gaat met de Rode Draden: ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit, gezondheid en duurzaamheid.

De vele opgaven die op Overijssel afkomen, vragen om het maken van afwegingen, prioriteringen en keuzes, want niet alles kan overal. Om dit te doen, wordt gebruik gemaakt van drie vragen: OF? WAAR? En HOE?

OF vraag

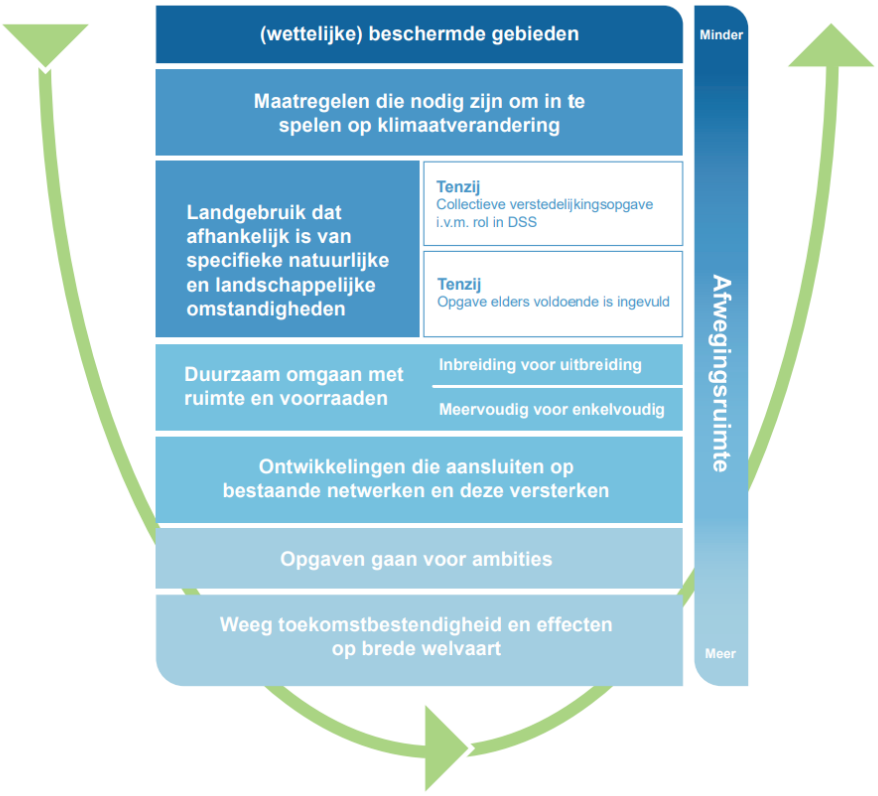
De OF-vraag geeft antwoord op vragen als: wat is de opgave of het initiatief, wat is het maatschappelijk belang, aan welke doelen of opgaven wordt (nog meer) bijgedragen en hoe past het in de omgevingsvisie?

WAAR Vraag

Bij de WAAR-vraag gaat het om een onderbouwing van de locatiekeuze. Hiervoor zijn Leidende Principes en de Redeneerlijn opgesteld. De vier leidende principes zijn:

- Duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden.
- Water en bodem sturend maken in de ruimtelijke inrichting.
- Inzetten op krachtige DSS-regio’s (Dagelijkse Stedelijke Systemen)
- Voortbouwen op de bestaande sterke netwerken.

De Leidende Principes kunnen elkaar raken. De Redeneerlijn maakt duidelijk hoe de Leidende Principes moeten worden toegepast, hoe er wordt geprioriteerd als ze elkaar raken en waar er ruimte is voor bestuurlijke afwegingen. Er wordt uitgegaan van ja, tenzij. De Redeneerlijn is een hulpmiddel voor de afweging waar een ontwikkeling plaats kan krijgen en voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in relatie tot de provinciale belangen. In de Redeneerlijn wordt onderscheidt gemaakt in de mate van afwegingsruimte. Hoger in de Redeneerlijn is er minder lokale afwegingsruimte. Hier sturen (Europese, landelijke) wettelijke bepalingen of het provinciale beleid in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening meer. Lager in de Redeneerlijn is er meer ruimte voor lokale afweging en invulling. De Redeneerlijn is hierna schematisch weergegeven.



HOE vraag

De HOE vraag leidt tot een omschrijving van het doorlopen proces en de participatie. Daarnaast dient de vraag beantwoord te worden hoe het initiatief bijdraagt aan de brede welvaart met de Rode Draden. Met de Rode Draden wordt gezorgd voor een zorgvuldige afweging van alle belangen op het gebied van brede welvaart, zoals economische, sociaal-maatschappelijke en duurzame belangen. De Rode Draden ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit, gezondheid en duurzaamheid geven houvast en maken onderdeel uit van het ruimtelijk provinciale beleid.

Duurzaamheid bijvoorbeeld door zuinig omgaan met ruimte en voorraden, maar ook door ruimte te bieden voor het opwekken van duurzame energie door o.a. het aanwijzen van voorkeursgebieden voor het opwekken van windenergie.

Het versterken van ruimtelijke kwaliteit is als uitgangspunt opgenomen in de Omgevingsverordening en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en werkt zo door naar ontwikkelingen en initiatieven. De provinciale Catalogus Gebiedskenmerken biedt inspiratie, richting en houvast voor het vormgeven en kiezen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Een ander voorbeeld is dat vanuit sociale kwaliteit en gezondheid aandachtspunten worden meegegeven voor de ontwikkeling van aantrekkelijke woon- werk- en leefomgevingen. Voor de economische kant van brede welvaart heeft de provincie Overijssel economisch beleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen of initiatieven vraagt de provincie om te onderbouwen hoe ze bijdragen aan de Rode Draden en daarmee de brede welvaart. Dit is daarom ook onderdeel van de Redeneerlijn.

<u>Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Overijssel</u>

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Zwolle. Met het voornemen wordt voorzien in de sloop van landschapontsierende bebouwing. Ter compensatie wordt een nieuwe woning op een bestaand erf gerealiseerd. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en verbetering van de landschappelijke en ecologische waarden in het plangebied. Dit onder meer door de landschappelijke inpassing, de aanleg van de poel en de sloop van de landschapontsierende bebouwing. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding in het buitengebied af als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt met het voornemen bijgedragen aan de rode draden ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit, gezondheid en duurzaamheid.

Omgevingsverordening

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Op 13 mei 2026 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt na publicatie op 1 juli 2026 in werking. Voor deze ontwikkeling is met name artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van belang. Op basis van dit artikel laten omgevingsplannen nieuwvesting van woningen alleen toe als:

a. Daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen landbouwgebieden met gebiedsspecifieke opgaven en kansen voor water, klimaat en natuur is de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing aan de omgevingsverordening

In dit geval wordt voorzien in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapontsierende bebouwing zonder toekomstfunctie. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en versterking van de ecologische en natuurlijke waarden in het plangebied. Hiermee wordt aan artikel 4.11 van de omgevingsverordening voldaan.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle zet in op een ontwikkeling van stad en buitengebied waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente. Het geeft, samen met de gebiedsvisies, de opgaven en ambities voor de toekomst.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



het 'Huis van Zwolle'

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk en veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

We onderscheiden bij het werken aan onze stad zones. Karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de StadsRand.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.
Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in het met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Gebiedsprofielen

Het plangebied ligt in de gebiedsprofielen ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘buurtschap’. Het gemengd landelijk gebied heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte aan een mix aan functies. Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. Zwolle wenst verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegen te gaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Ten aanzien van het gebiedsprofiel ‘Buurtschappen’ geldt dat er ingezet wordt op behoud van het kleinschalige karakter van de Zwolse buurtschappen. Het toevoegen van woningen of andere bebouwing moet passen binnen het karakter en de kwaliteiten van de buurtschap.

Het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling past binnen het gebiedsprofiel. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop van de schuur en de landschappelijke inpassing van het geheel.

Raamwerken

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten en leefomgeving. Het plangebied ligt onder meer in de raamwerken ‘raamwerk blauw Zwolle en klimaatadaptatie - sponswerking vergroten’, ‘raamwerk blauw Zwolle en klimaatadaptatie – zoekgebied tijdelijke waterberging’, ‘raamwerk erfgoed – zeer waardevol’, ‘raamwerk landschap – ‘IJsselstroomruggen en zwaardere IJsselklei’, ‘raamwerk natuur en landschap – hoofdgroenstructuur’ en ‘raamwerk ondergrond – grondwaterbeschermingsgebied Engelse Werk’.

Het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling past binnen de raamwerken. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop van de schuur en de landschappelijke inpassing van het geheel. Het voornemen draagt bij aan klimaatadaptatie door de vermindering van bebouwing in het buitengebied. Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES

In hoofdstuk 3 van deze motivering is het wijzigingsbesluit, op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met hetgeen wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 het wijzigingsbesluit getoetst aan de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.

In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op voor dit wijzigingsbesluit relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere beoordeling en/of onderbouwing van het wijzigingsbesluit op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving.

Deze verdieping kan aanleiding geven in het geldende omgevingsplan regels aan te passen en/of toe te voegen. Waar dat het geval is wordt dit aangegeven.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies binnen het wijzigingsgebied.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij wonen gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl geeft aan dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Paragraaf 5.1.7a van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, regels kan bevatten over de te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

<u>Provincie</u>
In de Omgevingsvisie Overijssel voor en met elkaar is opgenomen dat het de ambitie is voor iedereen een passende woning in de provincie te hebben. Er moet dan ook flink worden bijgebouwd. Hierbij wordt niet alleen naar de hoeveelheid woningen gekeken, maar ook naar de juiste doelgroepen in het licht van demografische veranderingen en betaalbaarheid. Bij nieuwbouw is het de ambitie kansen te benutten om slim te combineren en andere doelen, zoals energie-, klimaat- en natuurinclusief bouwen mee te nemen. Er wordt ook ingezet op zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik.

De *Omgevingsverordening* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij wonen gaat het om instructieregels over de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en woningbouw..

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.5.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Afwijken kan onder de in de verordening genoemde voorwaarden.

<u>Gemeente</u>
De *Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017* is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

Tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

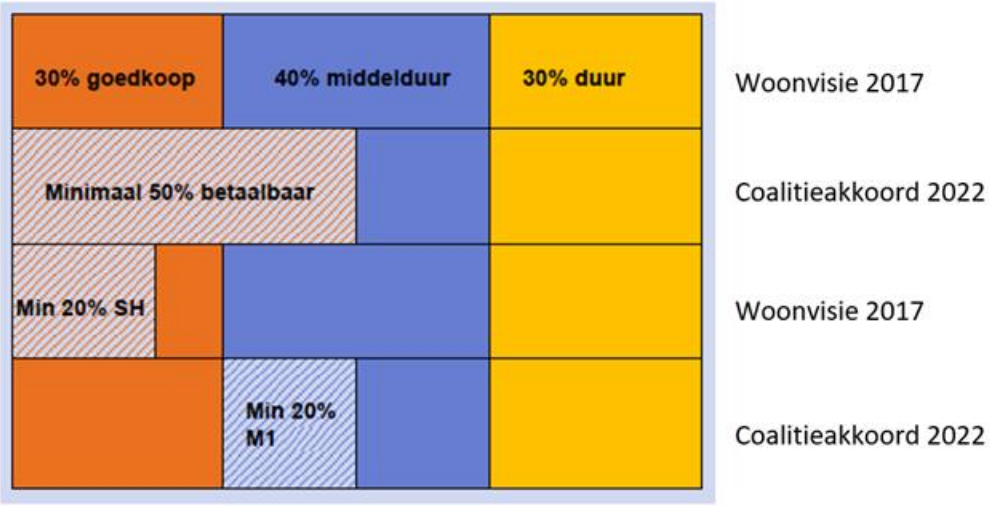
Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jong-werkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen. Grotendeels komen deze woningen terecht in de gebiedsontwikkelingen Stadshagen en Harculo maar ook kleinschalig op diverse plekken in de bestaande stad en in de kernen bij Wijthmen en Windesheim. Ook bieden we ruimte aan de verandering van bestaande agrarische erven naar wonen.

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de *Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024* vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar".

We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de ‘prijsgrenzen woningbouw Zwolle’ dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis. De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening middeldure huur. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg.

Ten aanzien van de implementatie van deze uitgangspunten is het volgende afgesproken:
'De maatregelen in deze Betaalbaarheidsagenda zijn direct na besluitvorming van kracht voor de woningbouwontwikkelingen waar nog geen afspraken zijn vastgelegd. Bij lopende woningbouwontwikkelingen waar al een visie voor is vastgesteld en/of overeenkomsten voor zijn gesloten spannen we ons in om met de betrokken partners overeen te komen de maatregelen alsnog van toepassing te verklaren. Het jaar 2022 is een overgangsperiode voor de implementatie van de Betaalbaarheidsagenda op lopende processen.'.



De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, data gedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met een verordening middeldure huur. De *Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 (regel)* is op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld. Ook zetten we in op flexwoningen om extra betaalbaar aanbod toe te voegen.

Aanvullend gelden nog de volgende specifieke beleidsregels:
- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte
- Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte.

6.1.2 Beoordeling
Het plan voorziet in het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Het voldoet hiermee aan de kaders voor het realiseren van woningen.

6.1.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wonen.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp wonen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

6.2 Verkeer / openbare ruimte

6.2.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over langzaam verkeerroutes.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft aan dat, voor zover het omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van deze routes bij het omgevingsplan worden betrokken.

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.10.1 van de verordening geeft voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.".

Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken. Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. En we hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik.

De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs. We gaan onderzoeken of we dergelijke mobiliteit Hubs kunnen creëren, onder andere op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de Zwartewaterallee.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Mobiliteitsbeleid
Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de Personenauto’s.

De Regeling mobiliteitsnormen is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, wijziging omgevingsplan en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Hier zijn de fiets- en autoparkeernormen van de gemeente Zwolle opgenomen die bijdragen aan de mobiliteitstransitie.

6.2.2 Beoordeling

De Kleine Veerweg is een erftoegangsweg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Bij het plan is geen sprake van een (dusdanig grote) verkeerstoename of een andere wijziging die de mobiliteit onevenredig aantast. Daarnaast maakt Kleine Veerweg voor een deel uit een recreatieve route in het hoofdfietsroutenetwerk van Zwolle. Het plan heeft hier geen invloed op. Voor het parkeren op eigen terrein is voldoende mogelijkheid.

6.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT

Hoofdstuk 7 geeft een verdieping op de onderwerpen stedenbouw en beeldkwaliteit, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

7.1.1 Kaders

Rijk
De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken (art. 4.19 Ow). Als de gemeenteraad in het omgevingsplan regels opneemt over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de raad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij stedenbouw en beeldkwaliteit gaat het om instructieregels over ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 4.3 van de verordening geeft instructieregels over het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Omgevingsplannen dienen een onderbouwing te geven vanuit die benadering, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente

Omgevingsvisie
Doordat we 10.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit
Op 13 februari 2024 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie november 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.
Voor de gemeente 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. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege (onderdeel bruidsschat) wordt een omgevingsvergunningaanvraag die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen verleend als deze niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota 2023, versie november 2023

7.1.2 Beoordeling
Voor het bouwen van de woning geldt een specifiek beeldkwaliteitsplan, in afwijking van de welstandnota. Er wordt een regeling voor omgevingskwaliteit in het omgevingsplan opgenomen met een verwijzing naar het geldende beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk als beleidsregel vastgesteld.

7.1.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van een regeling voor beeldkwaliteit.

7.2 Landschap

7.2.1 Kaders
Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:
- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Landschapsbeleid

Beleid voor behoud en ontwikkeling van het landschap is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010, deel 1 Visie). Dit beleid is alleen werkzaam voor het buitengebied en het biedt een ontwikkelingskader en inspiratiebron bij het adviseren over ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

7.2.2 Beoordeling
Het plangebied ligt binnen de hoofdgroenstructuur. Onderdeel van de planvorming is een inrichtingsplan. Met dit inrichtingsplan wordt recht gedaan aan de fysieke landschappelijke waarden die horen bij de hoofdgroenstructuur. De kwaliteitsimpuls bestaat uit de sloop van landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het saneren van erfverharding en het realiseren van bij het gebied passende landschapsmaatregelen. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch verankerd.

7.2.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp landschap aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke maatregelen juridisch te verankeren.

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen. Tevens moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de

historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Deze maken dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

7.3.2 Beoordeling
Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Karakteristiek voor het historische karakter van het buitengebied rond Zwolle is de gegroepeerde bebouwing op erven. Hierdoor blijft tussen de erven veel groene ruimte bestaan. Aan dit uitgangspunt wordt met voorliggend plan voldaan.

7.3.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning op basis van de gemeentelijke rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

7.4 Archeologie

7.4.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet

worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij archeologie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook regels worden gesteld over onder andere de eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Uitgangspunt is dat, als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, het omgevingsplan bepaalt dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m2.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij archeologie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder archeologische vindplaatsen.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit archeologie is dat:
- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid archeologie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.
Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. Deze maakt dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, 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. Belangrijke uitzondering is de historische binnenstad van Zwolle die onder het beschermd stadsgezicht binnen de veste valt. Hier geldt een oppervlaktegrens van 30 m2 en dieptegrens van 0.5 meter beneden het maaiveld. Bij ontgravingen in de binnenstad Zwolle geldt voor elke ontgraving een meldingsplicht.

7.4.2 Beoordeling

Het plangebied kent een archeologische waardering van 90%. Dit betekent dat bij een bodemverstoring dieper dan 0,5m onder het huidige maaiveld én met een grotere oppervlakte dan 100 m^2, een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) moet plaatsvinden. Dit is geborgd door het opnemen van een planregel, zodat bij bodemverstoringen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 100 m^2 archeologisch onderzoek nodig is.

7.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp archeologie aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van een planregel dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 100 m^2 archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;

- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

8.1.1 Kaders

Rijk

Op 23 maart 2023 heeft het Rijk 'De Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' uitgebracht. De maatlat maakt duidelijk wat voor nieuwbouw klimaatadaptief inrichten en bouwen inhoudt: https://klimaatadaptatienederland.nl/actueel/actueel/nieuws/2023/kabinet-komt-landelijke-maatlat-klimaatadaptief/#canvas

De Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is momenteel nog niet wettelijk verplicht. Het Rijk gaat met betrokken partijen de mogelijkheden voor juridische borging verkennen. Voor nu geeft de maatlat duidelijkheid over wat er van nieuwbouw verwacht wordt op het gebied van klimaatadaptief bouwen en inrichten. De overheid vraagt alle partijen om de maatlat al zo veel mogelijk toe te passen bij bouwplannen.

Advies is deze landelijke maatlat te betrekken bij het initiatief en in de motivering te omschrijven hoe daar rekening mee is gehouden.

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij klimaat, energie en circulariteit gaat het om regels over energie en afval.

Afdeling 4.11 van de verordening geeft instructieregels over energie en afval. Het betreft regels gericht op een kwaliteitsimpuls bij zonnevelden, uitsluitingsgebieden voor windturbines, installaties voor onconventioneel gas (schaliegas, steenkoolgas) en opslag van radioactief afval

Gemeente

Omgevingsvisie

a. Klimaatadaptie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen

ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

b. Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, Gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De omgevingsvisie wijst onder andere kansrijke gebieden aan voor zonneparken en windmolens.

c. Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.
Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.
Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

KEC toets

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het

belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden.

8.1.2 Beoordeling

In het kader van nieuwbouw van de woning moet worden voldaan aan de regels die zijn gesteld in het kader van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en (overige) regels die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving die zien op gebied van onder andere duurzaamheid en energie

8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij water gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Paragraaf 5.1.3 , artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij water gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem**.** In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels over omgevingsplannen, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt

voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones.

Afdeling 4.9 van de verordening geeft instructieregels over aangewezen watergebiedsreserveringen waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Gericht op het beperken van negatieve gevolgen van overstromingen en wateroverlast in gebieden die een verhoogd risico lopen om onder water te lopen. Het kan gaan om primaire watergebieden, waterbergingsgebeden, overstromingsrisicogebieden, en overstroombaar gebied.

Waterschap
Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.
Gemeente

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies. Paragraaf 8.1 van deze motivering geeft het kader voor water vanuit het perspectief van klimaat.

Beleid water
Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2023 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

8.2.2 Beoordeling
Er heeft een weging van het waterbelang plaatsgevonden. Hierop Waterschap Drents Overijsselse Delta gereageerd dat de normale procedure van toepassing is. Op basis hiervan is een waterparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

8.2.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp water geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Paragraaf 4.12.2 van de verordening geeft instructieregels over bodembescherming. Gericht op een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor de mens en leefomgeving; en van bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones. Het geeft onder andere instructieregels voor gemeenten over activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Gemeente

Omgevingsvisie
Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen.

Bodembeleid
Op 9 december 2008 heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, landbouw/natuur, buitendijks gebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig.

8.3.2 Beoordeling
Het voornemen is een woning te realiseren. Een woning is een bodemgevoelig gebouw. Bij het toestaan van de nieuwe woning moet rekening gehouden met de interventiewaarden voor de bodemkwaliteit. Ten behoeve van dit voornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707. Het onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Wanneer in de toekomst grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

8.3.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.4 Ondergrond

8.4.1 Kaders

<u>Rijk</u>
Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu. Bij ondergrond gaat het over winlocaties voor grondstoffen.

Paragraaf 5.1.5.3 van het Bkl geeft instructieregels voor het toestaan van mijnbouwactiviteiten in het Waddengebied.

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ondergrond gaat het over winlocaties grondstoffen.

Paragraaf 4.12.1 van de verordening geeft instructieregels over winlocaties grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen waaronder oppervlaktedelfstoffen.

Gemeente

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle In de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

Beleid ondergrond
In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:
- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:
- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning

8.4.2 Beoordeling
Er bevinden zich geen kabels en leidingen binnen het plangebied die planologische bescherming behoeven. Wel bevinden zich overige kabels en leidingen binnen het plangebied, zoals hieronder is weergegeven.



Het omgevingsplan staat het niet toe gebouwen nabij de bestaande kabels en leidingen te realiseren.

8.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ondergrond.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp ondergrond geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kaders

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies

binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

8.5.2 Beoordeling

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Het plangebied ligt in het buitengebied met voornamelijk woningen en een enkel agrarisch bedrijf. Gelet hierop wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

De woning is een geluidsgevoelig gebouw. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het agrarisch bedrijf aan de Kleine Veerweg 12. Deze ligt op 225 meter van het plangebied. Het agrarisch bedrijf heeft maximaal milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. In potentie kunnen op die gronden gewassen worden geteeld, waarbij in potentie ook gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Volgens jurisprudentie geldt er een afstand van 50 meter tussen de locatie waar dergelijke middelen gebruikt kunnen worden tot een woon- of verblijfplaats.

In dit geval ligt de woon- of verblijfplaats voor een deel binnen 50 meter van gronden die benut kunnen worden voor gewassenbescherming. In het kader van gezondheid moet er een afweging plaatsvinden tussen het toelaten van gevoelige functies, zoals woningen, enerzijds, en het respecteren van omliggende functies.

Het plan zal rekening houden met het feit dat 50 meter vanaf de perceelsgrens van de woonfunctie niet gespoten mag worden met gewasbeschermingsmiddelen. Voor deze gronden is specifiek in de planregels opgenomen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden is.

8.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieuzonering geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.6 Geluid

8.6.1 Kaders

<u>Rijk</u>

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo’n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geluid gaat het om instructieregels over geluid door:

- activiteiten
- wegen, spoorwegen en industrieterreinen,

gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het in een omgevingsplan toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.
Een omgevingsplan bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een omgevingsplan bepaalt verder dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid (tenzij muziekgeluid of daarmee vermengd) en hulpdienstvoertuigen. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit, waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria in het omgevingsplan afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:
a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

- *Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.
- *Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een omgevingsplan dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een omgevingsplan meer geluid dan de grenswaarden toelaten.
- *Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden*
  Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de

standaardwaarden. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een omgevingsplan erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).

- *Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer*
  Een omgevingsplan dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n omgevingsplan erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.
- *Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht*
  In een omgevingsplan, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones. Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Beleid Geluid
In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

8.6.2 Beoordeling

Het plangebied ligt in het geluidsaandachtsgebied van de Kleine Veerweg. De woning wordt echter ruim 50 meter van de Kleine Veerweg af gesitueerd. De Kleine Veerweg is een rustige buitenweg. Uit een indicatie van de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een geluidsniveau van onder de 45 dB door wegverkeer. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde.

Het plangebied ligt niet in een geluidsgezoneerd industrieterrein.

8.6.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp geluid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.7 Luchtkwaliteit

8.7.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij luchtkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op de kwaliteit van de buitenlucht.

Paragraaf 5.1.4 Bkl geeft onder andere aandachtsgebieden aan waarbinnen omgevingswaarden over stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen. Onder meer bij het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Naast de externe werking van nieuwe initiatieven op de luchtkwaliteit in de omgeving is ook de interne werking van de luchtkwaliteit in de omgeving op nieuwe initiatieven van belang. Relevant bij deze interne werking zijn de in paragraaf 2.2.1 Bkl opgenomen omgevingswaarden.

Gemeente
Omgevingsvisie
Zwolle wil aldus de Omgevingsvisie, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

8.7.2 Beoordeling
Het voornemen voorziet in het realiseren van één woning. Gelet op de categorieën zoals genoemd in artikel 5.53 en 5.54 is sprake van een plan dat 'niet in betekenende bijdraagt' aan de luchtkwaliteit.

8.7.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.8 Trillingen

8.8.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij trillingen gaat het om instructieregels gericht op het beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.
Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Gemeente

Omgevingsvisie
Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en –schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

8.8.2 Beoordeling
Er wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit is een trillinggevoelig gebouw. Binnen 200 meter van de nieuwe woning liggen geen spoorlijnen. In de buurt van de woning zijn ook geen andere trillingsbronnen aanwezig.

8.8.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.9 Geur

8.9.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geur gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.
Een omgevingsplan dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 van het Bkl wijst een of meer bebouwingscontouren geur aan. Zo'n omgevingsplan wijst een bebouwingscontour geur aan rond stedelijk gebied[2]. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Gemeente

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

8.9.2 Beoordeling
Het voornemen voorziet niet in een nieuwe geurbron. In de directe omgeving van het plangebied liggen daarnaast geen geurbronnen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op 225 meter van het plangebied. Het betreft geen intensieve veehouderij, maar een agrarisch bedrijf met dieren waarvoor de vaste

[2] Definitie stedelijk gebied (bijlage Bkl): op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

afstandscriteria voor geurhinder van toepassing zijn. Deze vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots gehaald. Een geuronderzoek is niet noodzakelijk.

8.9.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.10 Externe veiligheid

8.10.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij externe veiligheid gaat het om instructieregels gericht op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Paragraaf 5.1.2 Bkl geeft instructieregels als met een omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegestaan. Dit in verband met externe veiligheidsrisico van toegelaten activiteiten in de omgeving, zoals:

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*
  De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.
  In een omgevingsplan wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan in een omgevingsplan hiervan worden afgeweken.

  Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. In een omgevingsplan worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.

  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied de in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.

  Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die in een omgevingsplan kan worden

aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. In een omgevingsplan wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.

- *Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen*
  Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat het omgevingsplan geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.
- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*
  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een omgevingsplan dit alsnog toestaan.
- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*
  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen.

Paragraaf 4.10.4 van de verordening geeft instructieregels, voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken, over externe veiligheid. Gericht op het beperken van negatieve effecten op de woon-, werk- en leefomgeving bij calamiteiten bij transport over wegen van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

<u>Gemeente</u>
Omgevingsvisie
Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Beleid externe veiligheid
Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het

gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

8.10.2 Beoordeling

Het voornemen is een woning te realiseren. Een woning betreft een kwetsbaar gebouw. Een woning is zelf geen bron van externe veiligheid. Er wordt dus geen nieuwe bron voor externe veiligheid toegestaan. De nieuwe woning bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour. Aan deze norm wordt voldaan. Naast de plaatsgebonden risicocontour moet rekening gehouden worden met aandachtsgebieden. Het gaat hier om het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. De beoogde woning ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied. In dit kader is advies van de veiligheidsregio nodig. Over het gifwolkaandachtsgebied van de IJssel wordt door de Veiligheidsregio het volgende opgemerkt:

´ de gemeente geeft aan dat de locatie net buiten het gifwolkaandachtsgebied van de IJssel ligt. Het klopt dat de IJssel formeel is aangewezen als onderdeel van het zogenaamde Basisnet water wat betekent dat alle soorten gevaarlijke stoffen over de IJssel vervoerd mogen worden. En dus ook giftige stoffen waardoor er een gifwolkaandachtsgebied op de kaart staat. In de praktijk worden er geen giftige stoffen over de IJssel vervoerd en gaat het vooral om brandbare vloeistoffen zoals benzine en diesel. Het aandachtsgebied hiervan is veel kleiner en de locatie ligt daar ruim buiten.'

Er zijn vluchtmogelijkheden naar het noorden. Dit is akkoord bevonden door de Veiligheidsregio.

8.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.11 Infrastructuur

8.11.1 Kaders

<u>Rijk</u>

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij infrastructuur gaat het om instructieregels gericht op behoud van ruimte voor toekomstige functies en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen voor nadelige gevolgen.

Paragraaf 5.1.6 van het Bkl geeft reserveringsgebieden aan voor respectievelijk (de uitbreiding of aanleg van) autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen en (de aanleg van) buisleidingen van nationaal belang. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, mag het omgevingsplan daar in principe geen bouwactiviteiten toestaan. Voor van toepassing zijnde reserveringsgebieden buisleidingen geldt dat het omgevingsplan geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van

een buisleiding van nationaal belang. Onder andere bouwactiviteiten en de aanleg van een verharde weg worden als belemmeringen aangemerkt.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft regels gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Voor zover het omgevingsplan van toepassing is op onder andere:

- militaire terreinen en terreinen met een militair object
- een onveilig gebied bij een militaire schietbaan
- een gebied waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren
- een gebied waar zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt,
- gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- een vrijwaringsgebied rijksvaarwegen
- gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren,

dienen er bepaalde beperkingen aan activiteiten te worden gesteld in het omgevingsplan. Dit om belemmeringen voor de staat en werking te voorkomen.

Als een omgevingsplan van toepassing is op een locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV, bevat het omgevingsplan het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat het omgevingsplan het gebruik als hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen toe.

Afdeling 5.2 van het Bkl geeft instructies voor het omgevingsplan over:

- het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen,
- beperkingengebieden bij lokale spoorwegen
- het lozen industrieel van afvalwater in openbaar vuilwaterriool
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht
- het aanwijzen van een bebouwingscontour houtkap.

8.11.2 Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een reserveringsgebied op basis waarvan extra regels gesteld moeten worden dan wel er een nadere motivatie plaats hoeft te vinden.

8.11.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.12 Inrichting buitenruimte

8.12.1 Kaders

<u>Rijk</u>

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij de inrichting van de buitenruimte gaat het om instructieregels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Gemeente

Omgevingsvisie
De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor een ieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten stadaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon / schaduw / luwte).

8.12.2 Beoordeling
Dit plan heeft geen gevolgen voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

8.12.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.13 Milieueffectrapportage

8.13.1 Kaders
Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). Er gelden twee eisen voor de *plan-mer-plicht*. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is:

- dat het plan een kader vormt voor besluiten (zoals vergunningen) voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 lid 1 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, of
- als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000 gebied.

Op deze tweede eis geldt echter een uitzondering. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Deze uitzondering gaat niet op als het omgevingsplan:

a. het kader vormt voor te nemen besluiten (zoals vergunningen) voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit), of
b. het benodigde besluit is voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit).

Bij een *plan-mer-beoordeling* toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:
- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. Kolom 3?
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

8.13.2 Beoordeling
Het plan voorziet in het slopen van landschapontsierende bebouwing en het realiseren van een woning. Qua aard en omvang van de ontwikkeling is dit een kleinschalige ontwikkeling, waarbij bovendien het bebouwd oppervlak afneemt. De locatie ligt in het buitengebied. Om die redenen is geen sprake van een stedelijk project (J11) uit het Omgevingsbesluit. Het plan valt ook niet onder andere categorieën waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordeling geldt.

8.13.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen plan-mer-plicht. Voor dit project is geen plan-mer-beoordeling nodig.

8.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR

9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit

9.1.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de visie. Zo draagt het behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur.

9.1.2 Beoordeling
Het puntensysteem heeft op dit moment geen normerend karakter. Er is geen wettelijke verplichting voor het bouwen op dit punt. Het perceel wordt wel ingericht met groen en draagt bij aan natuurwaarden.

9.1.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het realiseren van een woning mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

9.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp natuur inclusief en biodiversiteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

9.2 Natuurwaarden en ecologie

9.2.1 Kaders

Rijk

Gebiedsbescherming
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een

passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied[3].
Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming
Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.
Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

<u>Provincie</u>
De *Omgevingsverordening Overijssel* bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij natuurwaarden en ecologie gaat het om instructieregels over Nationale Landschappen, het Natuurnetwerk Nederland en daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden.

Afdeling 4.7 van de verordening geeft instructieregels gericht op behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. En gericht op duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel -het Natuurnetwerk Nederland- met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn en het daarmee veiligstellen van ecosystemen en de flora- en faunasoorten die daarvan onderdeel uitmaken.

Paragraaf 4.7.3 van de verordening geeft instructieregels voor bos en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omgevingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden moeten blijven voorzien in regels die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, waarbij in ieder geval het kappen van houtopstanden niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een

[3] Er zijn uitzonderingen op deze verplichting. Zie paragraaf 8.13 Milieueffectrapportage.

zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

De omgevingsvisie bevat een natuurwaardenkaart, welke onder andere de (zeer) waardevolle gebieden aanwijst.

Beleid natuurwaarden en ecologie
De Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig (o.a. met een stamomtrek groter dan 30 cm). De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevengroenstructuur kent een basiswaardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.

9.2.2 Beoordeling

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 160 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Gelet op de ruime afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 5.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 150 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Soortenbescherming

Aangezien er met het voornemen een schuur wordt gesloopt is er een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 6. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen schadelijke handelingen op flora en fauna te verwachten zijn.

9.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt *de sloop van een schuur en het realiseren van een woning* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

10.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

10.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt *het realiseren van een woning* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

10.2 Overige regels fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan geeft regels gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de ‘bruidsschat’ en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 4 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ,die bij een wijziging van het omgevingsplan een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een wijziging van het omgevingsplan. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de wijziging mogelijk in het geding. Reden dan ook om de wijziging van het omgevingsplan hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende wijziging niet direct raken. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. Op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staan. En, voor zover nodig, benodigde toestemmingen kunnen worden verleend Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024
- De Waterschapsverordening
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Voor een aantal regels is er aanleiding voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regelgeving de wijziging (mogelijk) direct raakt. Bijvoorbeeld als een wijziging ziet op woningbouw op een plek waar waardevolle bomen staan is er een directe relatie tot de gemeentelijke bomenverordening, welke de uitvoerbaarheid van de woningbouw in de weg kan staan. Of als een flora en fauna activiteit aan de orde is. Die beoordeling vindt plaats bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9.

10.2 Vergunningen en handhaving

10.2.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Zwolse omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege in beginsel overgenomen in het definitieve plan.

10.2.2 Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden een aantal gebruiksactiviteiten toegestaan binnen het wijzigingsgebied. Deze activiteiten zijn geobjectiveerd met onder andere definities, aanduidingen en normen.

Waar mogelijk is aangesloten op al aanwezige vergunningenstelsels, zoals voor bouwen. Deze wijziging omgevingsplan geeft op het wijzigingsgebied toegespitste nadere, objectief begrensde beoordelingsregels. De regels betreffen onder andere thema's als beeldkwaliteit, archeologie en parkeren.

Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN

11.1 Wijziging omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende projectgebied relevante bestemmingsplannen 'Buitengebied – IJsselzone, Windesheim' (vastgesteld 18 juni 2013), 'Buitengebied – IJsselzone, Windesheim herziening 1' (vastgesteld 27 januari 2016), 'Zwolle, parapluplan parkeren' (vastgesteld 3 juli 2017), 'Zwolle, parapluplan cultuurhistorische aanvulling' (vastgesteld 13 juni 2022) en 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' (vastgesteld 24 november 2025). Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft dit eerste deel. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

De wijziging van het omgevingsplan is gericht op het realiseren van een nieuwe woning aan de Kleine Veerweg naast 16-1 en vormt juridisch gezien een nieuwe paragraaf in het hoofdstuk regels voor ontwikkellocaties. De paragraaf is conform de daarvoor bedoelde standaard STOP/TDOP opgesteld en beschikbaar gesteld en is zichtbaar via Regels op de kaart.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde motivering die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- De planregels zoals deze waren opgenomen in de bestemmingsplannen en onderdeel uitmakend van het omgevingsplan van rechtswege zijn ter plaatse van het werkingsgebied 'Ontwikkellocatie Buitengebied, Kleine Veerweg naast 16-1' vervangen door de regels uit paragraaf 23.15.
- In aanvulling op het bepaalde in de hoofdstukken 22.2 en 22.3 gelden, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, de regels uit artikelen 23.7, 23.8 en artikel 23.9 voor zover deze niet in strijd zijn met hoofdstuk 22.2 en 22.3. Het bepaalde in subparagraaf 23.15.3 gaat voor op artikel 22.36.
- Om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren, zijn regels voor beeldkwaliteit opgenomen.
- Om de benodigde landschappelijke inpassing te borgen, is een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing opgenomen.

Werkingsgebied

De volgende werkingsgebieden zijn toegevoegd:

- Bijbehorende bouwwerken – Kleine Veerweg naast 16-1

- Bouwvlakken – Kleine Veerweg naast 16-1
- Functie Agrarisch – Kleine Veerweg naast 16-1
- Functie Wonen – Eengezinshuizen Kleine Veerweg naast 16-1
- Instandhoudingsverplichting – Kleine Veerweg naast 16-1
- Maximum aantal woningen – Kleine Veerweg naast 16-1
- Maximum bouwhoogte – Kleine Veerweg naast 16-1
- Maximum goothoogte – Kleine Veerweg naast 16-1
- Maximum volume – Kleine Veerweg naast 16-1
- Ontwikkellocatie Buitengebied, Kleine Veerweg naast 16-1
- Overige bouwwerken – Kleine Veerweg naast 16-1
- Specifieke functieregel – Gewasbeschermingsmiddelen toepassen verboden – Kleine Veerweg naast 16-1
- Thema Erfgoed – Archeologische monumenten – Kleine Veerweg
- Thema natuur en landschap – Landschapswaarden Kleine Veerweg naast 16-1
- Thema omgevingskwaliteit – Beeldkwaliteit bouwwerken – Kleine Veerweg naast 16-1
- Voorwaardelijke verplichting – Inrichting Kleine Veerweg naast 16-1

Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit ‘omgevingsplan van rechtswege’ te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).
- Ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

  Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb)
- Vaststellen omgevingsplan

  De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11.2 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Artikel 23.1 Toepassingsbereik Buitengebied, Kleine Veerweg naast 16-1

Met dit artikel worden de regels uit paragraaf 23.15 van toepassing verklaard op het plangebied van de ontwikkeling aan de Kleine Veerweg naast 16-1

Functie Agrarisch Kleine Veerweg naast 16-1

Deze functie is op de agrarische percelen binnen het plangebied gelegd. In artikel 23.2 zijn de toegestane gebruiksactiviteiten binnen de functie opgenomen. In artikel 23.3 is voor de agrarische gronden binnen 50 meter van de woonfunctie een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Functie Wonen – Eengezinshuizen Kleine Veerweg naast 16-1

Deze functie is toegestaan op het beoogde woonerf. In artikel 23.4 zijn de toegestane gebruiksactiviteiten opgenomen.

Regels over bouwactiviteiten

In subparagraaf 23.15.3.1 zijn de regels voor bouwactiviteiten opgenomen. Hier zijn de beoodelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen opgenomen (artikel 23.7), waarin is bepaald dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Daarnaast is bepaald dat de opgenomen omgevingsnormen in acht genomen dienen te worden en de dakhelling tussen de 15 en 40 graden moet bedragen. Ook zijn er regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken opgenomen (artikel 23.8) en voor het bouwen van overige bouwwerken (artikel 23.9).

Thema's

In paragraaf 23.15.4 zijn regels voor verschillende thema's opgenomen. Het gaat om regels ter bescherming van de archeologische waarden (artikel 23.10), regels voor parkeren (artikel 23.11), regels voor laden en lossen (artikel 23.12), regels ter bescherming van de landschappelijke waarden (artikel 23.13) en regels ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit (Artikel 23.14). De beleidsregel Beeldkwaliteit Kleine Veerweg naast 16-1 wordt vastgesteld als toetsingskader voor de beeldkwaliteitsregels.

Voorwaardelijke verplichting

De aanleg van de benodigde landschappelijke inpassing (artikel 23.14) en instandhouding van de landschappelijke inpassing (artikel 23.15) is in het omgevingsplan vastgelegd.

BIJLAGEN bij de motivering

Bijlage 1 Participatiejournaal
Bijlage 2 Waterparagraaf
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

BIJLAGEN bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan