

Toelichting

Aalanden, Botlek 52

NL.IMRO.0193.BP16004-0004

26 april 2018

Toelichting

Aalanden, Botlek 52

NL.IMRO.0193.BP16004-0004

Expertisecentrum  
Ruimtelijke Planvorming

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

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)  
[www.bestemmingsplannen.zwolle.nl](http://www.bestemmingsplannen.zwolle.nl)

Opdrachtgever: NewCon Vastgoed B.V.  
Opdrachtnemer: SPA WNP ingenieurs  
Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP16004-0004

Datum: 26 april 2018



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ruimtelijk beleid	6
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	14
2.4 Verkeersbeleid	15
2.5 Groenbeleid	15
2.6 Waterbeleid	16
2.7 Volkshuisvestingsbeleid	19
2.8 Milieubeleid	19
3. PLANBESCHRIJVING	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Stedenbouw	23
3.3 Archeologie	24
3.4 Cultuurhistorie	24
3.5 Verkeer	24
3.6 Natuur	25
3.7 Water	26
3.8 Wonen	29
3.9 Milieu	29
4. JURIDISCHE ASPECTEN	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Verbeelding	34
4.3 Regels	34
4.4 Inleidende regels	35
4.5 Bestemmingsregels	35
4.6 Algemene regels	37
4.7 Overgangs- en slotregels	38
5. UITVOERBAARHEID	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39



## BIJLAGEN

- 1 Woningbouwafspraken West-Overijssel
- 2 Bomeninventarisatie
- 3 Kwaliteitsbepaling bomen
- 4 Samenvatting online watertoets
- 5 Quicksan ecologie
- 6 Aeries berekening
- 7 Geluid Wgh
- 8 Geluid Wgh aanvulling d.d. 28-06-2016
- 8a Geluid Wgh aanvulling d.d. 27-10-2016
- 9 Bodemonderzoek
- 10 Quicksan externe veiligheid
- 11 Beeldkwaliteitsplan
- 12 Waterhuishoudkundig plan

## REGELS

## VERBEELDING

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.



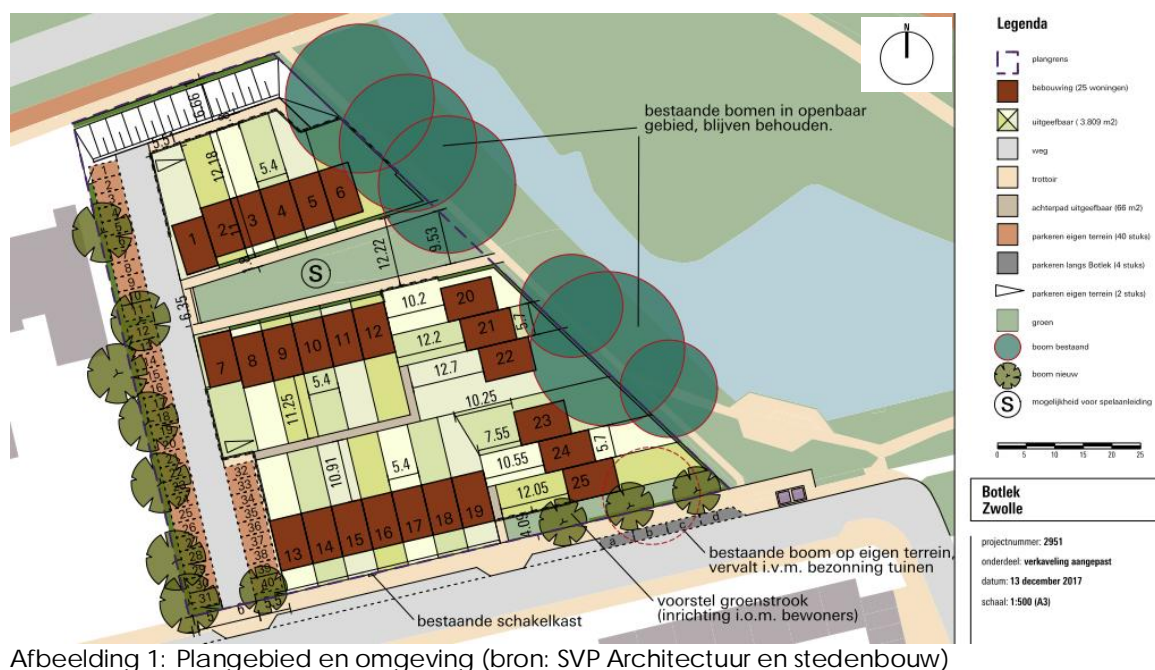
## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Newcon Vastgoed B.V. is voornemens om aan de Botlek 52 in Zwolle woningen te realiseren. Het gaat om 25 grondgebonden woningen, waarvan 6 woningen geschikt voor begeleid wonen, met een opzet en verkaveling zoals is weergegeven in afbeelding 1. Het vigerende bestemmingsplan Aalanden staat de woningen hier niet toe. Derhalve is het voor deze woonbestemming nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen, er dient een nieuw bestemmingsplan specifiek voor het plangebied te worden opgesteld.

### 1.2 Plangebied

In afbeelding 1 zijn de situering van het plangebied en de directe omgeving te zien. Het betreft een stedelijk gebied waarin hoofdzakelijk woningen, groenvoorzieningen en infrastructuur aanwezig zijn. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zwartewaterallee, aan de oostzijde door de Westerveldse Aa, aan de zuidzijde door de Botlek en aan de westzijde door het naastgelegen perceel Botlek 54.





### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Aalanden'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 november 2016.



beelding 2: Huidige verbeelding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied (aangegeven met de marker in afbeelding 2) heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming maatschappelijk. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden die het nu beoogde plan mogelijk maken. Derhalve is het voor de beoogde woningen nodig een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het wettelijk kader geschapen op basis waarvan de beoogde woningen kunnen worden vergund en gerealiseerd en waarbij er voor de toekomst een goed beheerkader ligt om eventuele nieuwe verzoeken om aan- en uitbouwen en bijgebouwen te toetsen.

### 1.4 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting gaat in hoofdstuk 2 in op het voor het plan relevante beleid. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan bod. Daarna volgt een beschrijving van de juridische opzet van het plan. Tot slot komen in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het voor het onderhavige plan relevante ruimtelijk beleid opgenomen op Europees, Nationaal, Provinciaal, Regionaal en Lokaal niveau. Gelet op de relatief geringe omvang van het plan, is niet alle beleid op alle niveaus van toepassing en te vertalen naar dit bestemmingsplan. Veel van het beleid van hogere overheden is doorvertaald in het beleid van de gemeente.

### 2.2 Ruimtelijk beleid

#### Rijksbeleid

##### Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

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

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's (planologische kernbeslissingen) en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het Barro is aangevuld (wijziging Barro) met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierom de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische Hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)



### Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding van het Barro is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De ladder bestaat uit drie treden

- Trede 1: is er regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Voor het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 worden de treden van de ladder als volgt doorlopen.

#### *Trede 1: Regionale behoefte*

De eerste stap die de ladder voorschrijft, is om te motiveren dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de in 2005 opgestelde Woonvisie 2005-2020 en het daaraan gekoppelde Structuurplan 2020, welke in juni 2008 is vastgesteld wordt de regionale afstemming over het woningbouwprogramma weergegeven.

Wegens diverse maatschappelijke ontwikkelingen is in 2011 het beleid aangepast en is het Woonplan 2011-2015 vastgesteld. Hierbij is gekeken naar die onderdelen van het woonbeleid die aan revisie of bijstelling toe zijn. De Woonvisie blijft leidend voor de lange termijn, het Woonplan is een invulling daarvan voor de kortere termijn.

Naast de Woonvisie en het Woonplan is door de gemeenteraad van Zwolle een uitvoeringsgerichte Woonagenda 2013-2017 vastgesteld (juni 2013). De Woonagenda is een actieplan voor de Zwolse woningmarkt, waarin analyse van en visie op het functioneren van de woningmarkt is vertaald in een aantal ambities, (bijgestelde) kaders en concrete uitvoeringsmaatregelen. Het is een dynamische agenda die, indien nodig, op elk moment geactualiseerd en aangevuld kan worden met aanvullende maatregelen. Met de Woonagenda wordt geen nieuw beleid omschreven, maar wordt voortgeborduurd - op basis van actuele inzichten - op de Woonvisie (2005) en het Woonplan (2011).

In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

De Woonagenda vormt, samen met de Woonvisie en het Woonplan de basis voor de Zwolse gebiedsontwikkelingen en stedelijke vernieuwingsopgaven.

In het rapport Regionale Woon Programmering (RWP) West-Overijssel (zie bijlage 1) zijn de afspraken over woonregio's en woningaantallen in West-Overijssel opgenomen. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de afspraken getekend.





In het rapport is aangegeven dat veruit de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen. Daarmee zijn woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd. West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen kan plaatsvinden. Zwolle valt in de subregio Kop Zuid (Zwolle, Kampen en Zwartewaterland). Als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering gebruikt Zwolle de huishoudingsprognose van Primos 2013. Zodra er inzichten ontstaan over Primos 2015 – in 2016 – kijkt West-Overijssel opnieuw naar de situatie.

Gemeente/ regio	Woning vraag	Harde plancapaciteit	Waarvan uitwerkings- plichten	Aandeel harde plannen t.o.v. de woningvraag	Resterende actuele behoefte
West-Overijssel	17.849	13.578	4.906	76%	4.271
Kop Noord	1.788	1.386	300	78%	402
Staphorst	591	612	300	104%	0
Steenwijkerland	1.197	774	0	65%	423
Kop Zuid	8.541	6.487	3.269	76%	2.054
Kampen	1.880	2.042	1.009	109%	0
Zwartewaterland	540	635	240	118%	0
Zwolle	6.121	3.810	2.020	62%	2.311
Vechtdal	3.419	2.623	347	77%	796
Hardenberg	1.921	1.319	347	69%	602
Dalfsen	1.022	845	0	83%	177
Ommen	476	459	0	96%	17
Salland	4.101	3.082	990	75%	1.019
Deventer	2.727	1.969	900	72%	758
Raalte	880	759	0	86%	121
Olst-Wijhe	494	354	90	72%	140

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Op uitwerkingsplichten rust geen directe bouwtitel.

Afbeelding 3: Indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente.

In Zwolle is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 2.311 woningen voor de periode 2016-2026. Dit aantal is afgeleid door de vraag op basis van Primos 2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten). De woningvraag in Zwolle bedraagt 6.121 woningen. Het aanbod harde plannen is goed voor 3.810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2.311 woningen. Het aantal van 25 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat de vraag naar het aantal woningen groter is dan het aanbod, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen.

De gemeenten in West-Overijssel hebben de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Daarnaast is de afspraak gemaakt om vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding en vervanging (sloop gevolgd door nieuwbouw) apart bij te houden. Monitoring van vraag en aanbod is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden.

De gemeenten in het RWP West-Overijssel maken samen met de provincie de afspraak om, om de 2 jaar, een gezamenlijke behoefteeraming vast te stellen. Ieder jaar wordt door de gemeenten en provincie vastgesteld of de behoefteeraming nog actueel is.



### *Situatie Zwolle*

“Met plannen met directe bouwtitel en capaciteit in uitwerkingsplichten voorziet Zwolle in zo'n 60% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is in Zwolle (al langere tijd) sprake van bewuste onderprogrammering in plancapaciteit en ruimte voor initiatieven. Zwolle zet in op het verder kwalitatief programmeren om maximaal in te spelen op de behoefte. Dit doet Zwolle door (harde en zachte) plancapaciteit kwalitatief tegen het licht te houden en waar nodig te herprogrammeren. Ook zet Zwolle vol in – conform de Ladder – op transformatiemogelijkheden binnenstedelijk.

In het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) worden door besluiten van de colleges van Gedeputeerde Staten en de colleges van burgemeester en wethouders elke twee jaar wijzigingen doorgevoerd. Ook is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve behoefte van Zwolle (WoOn 2012).

Kwalitatief wordt door Zwolle met name een toenemend tekort gezien bij de volgende categorieën:

- eengezinskoopwoningen
- meergezinshuurwoningen
- huurwoningen in de goedkoopste prijsklasse en tevens in de vrije sector
- middeldure koopwoningen
- kleine woningen (tot 2 kamers) en grote woningen (5 kamers of meer)

Voor de woningen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betekent het dat deze is te categoriseren als 'ruime en goede middeldure koopwoningen'. Met de realisatie van 25 grondgebonden woningen, waarvan 6 woningen geschikt voor begeleid wonen, past het plan binnen de geschetste behoefte.

### *Trede 2: Bestaand stedelijk gebied*

De tweede stap die de ladder voorschrijft, is om te motiveren of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan; het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied dat wordt herontwikkeld. Het oorspronkelijke internaat voor schipperskinderen is al enige tijd vertrokken. De buitenschoolse opvang die vervolgens gebruik maakte van het gebouw is verhuisd naar schoolgebouw Het Stroomdal, tevens aan de Botlek in Zwolle. Hierdoor staat de huidige bebouwing in het plangebied al langere tijd grotendeels leeg. De ontwikkeling is hiermee geheel passend in de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

### *Trede 3: Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied*

De derde stap die de ladder voorschrijft moet worden doorlopen als de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de locatie voor de bestemming wonen een passende ontsluiting. Hierdoor hoeft de derde trede niet uitgewerkt te worden.



### Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van de in de SVIR opgenomen rijksbelangen, het plan kan daarvoor verder decentraal worden afgehandeld. Vanuit het Barro is met name de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Aangezien het plan betrekking heeft op woningen waarvoor een regionale behoefte bestaat conform het regionale woonprogramma, het daarnaast de herontwikkeling van een al langer leegstaande locatie betreft en de locatie goed bereikbaar is, wordt aan de vereisten van de ladder voldaan.

### Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden. Nadien heeft een verzamelherziening plaatsgevonden in 2014, voornamelijk met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur en is een partiële herziening vastgesteld, waarbij de partiële herziening Kaderrichtlijn Water en Richtlijn Overstromingsrisico's zijn geïmplementeerd (21 oktober 2015).

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

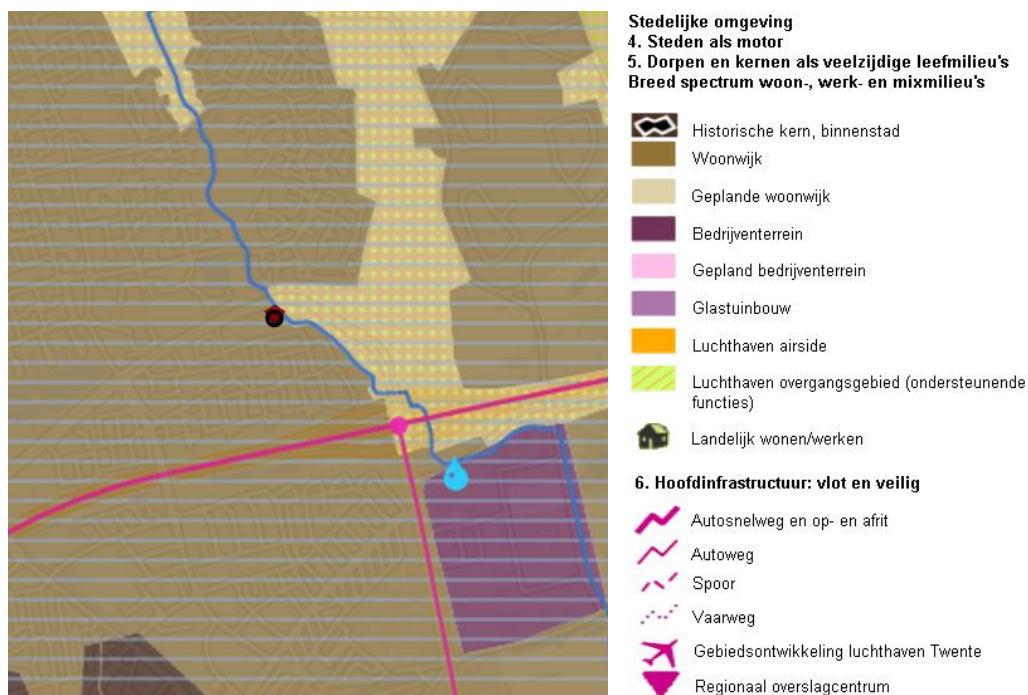
Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een benadering waarin vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn:

- natuurlijke laag (in en op de bodem);
- laag van het agrarische cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- lust- en leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Met de catalogus gebiedskenmerken wordt bepaald welke kenmerken per laag van belang zijn bij de planvorming.

### *Ontwikkelingsperspectief*

Uit de ontwikkelingsperspectievenkaart (afbeelding 4) blijkt dat de locatie in het gebied ligt dat is aangemerkt voor 'veelzijdige leefmilieus, breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus' met de subcategorie 'woonwijk'. Provincie Overijssel omschrijft het ontwikkelingsperspectief als volgt: *"Ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk en gemengde stadsmilieus"*.



Afbeelding 4: Ontwikkelingsperspectievenkaart zwarte cirkel =locatie plangebied (bron: [www.atlas-vanoverijssel.nl](http://www.atlas-vanoverijssel.nl))

### Gebiedskenmerken

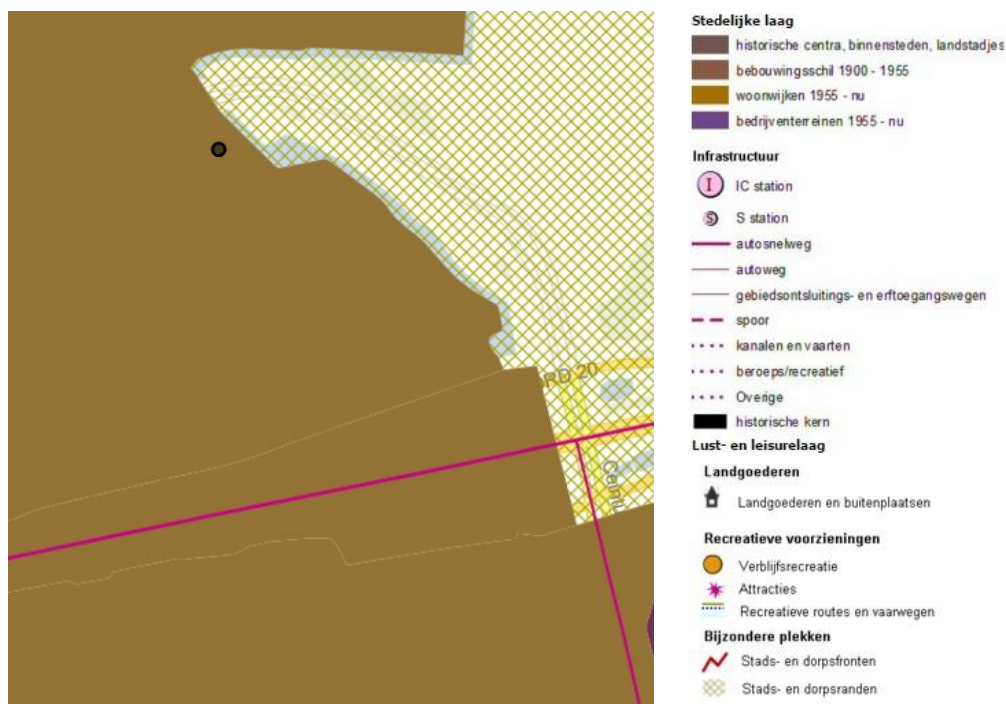
Met de Atlas van Overijssel zijn de gebiedskenmerken van het plangebied onderzocht. Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat de vierlagenbenadering als volgt kan worden ingevuld:

- 'Natuurlijke laag' - 'dekszandvlakte en ruggen'
- 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' - 'bebouwing'
- 'Stedelijke laag' - 'woonwijken 1955-nu'
- 'Lust en leisure laag' – niet aangeduid voor plangebied

Voor de kenmerken, gekoppeld aan de lagen, gelden kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' blijven buiten beschouwing aangezien deze niet meer voorkomen in het plangebied. De 'Lust en leisure laag' komt eveneens niet voor in het plangebied. Echter wordt de 'Lust en leisure laag' wel meegenomen omdat deze laag ten oosten grenst aan het plangebied. De 'Lust en leisure laag' heeft als aanduiding 'stads en dorpsranden'.

Voor de 'Stedelijke laag' is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Steden zijn de economische motors van Overijssel, efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Steden ontwikkelen vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van de economie, maatschappij en voorzieningenpakket. Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen "Woonwijken 1955 – nu", zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Stedelijke laag. Plangebied is met zwarte cirkel aangeduid (bron: [www.atalsvanoverijssel.nl](http://www.atalsvanoverijssel.nl)).

De verzamelherziening van de omgevingsvisie heeft er toe geleid dat ten oosten van het plangebied (zie afbeelding 6) een gebied met als aanduiding waardevolle kleine wateren is opgenomen. Het algemeen doel van voorgenoemd gebied is een zo hoog mogelijke ecologische kwaliteit te ontwikkelen en te behouden. Ontwikkelingen in of rond het water worden mede beoordeeld op de gevolgen voor de ecologische kwaliteit van het water. Zo nodig moeten de plannen worden aangepast of moeten er compenserende maatregelen genomen worden.



Afbeelding 6: Waardevolle kleine wateren (bron: [www.atalsvanoverijssel.nl](http://www.atalsvanoverijssel.nl)).





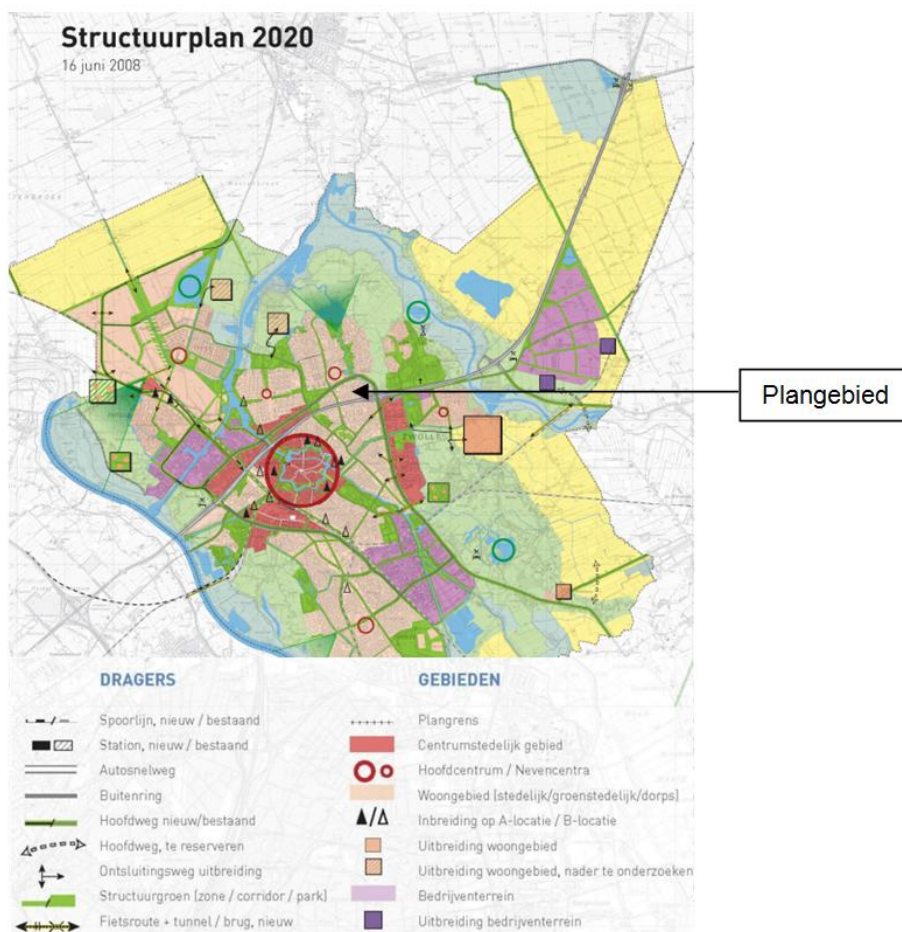
### Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Bij de ontwikkeling is immers sprake van herstructurering (maatschappelijke gebouwen naar woningen). Daarnaast sluit het beoogde plan aan bij de aard, maat en karakter van het grotere geheel. Tot slot is er in het plan aandacht voor de kwaliteiten van het groene waterrijke gebied ten oosten van het plangebied.

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart (afbeelding 7) geeft een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.



Afbeelding 7: Structuurplankaart Zwolle 2020 (bron: Structuurplan Zwolle 2020)



Het woonmilieu van de locatie in de Aalanden wordt aangeduid als “stedelijk”. Bij het stedelijk wonen ligt de nadruk op compacte woonmilieus. Voor de woningbouwontwikkeling is de volgende uitsnede uit het structuurplan Zwolle 2020 relevant: “De naoorlogse wijken (Dieze Oost, Wezenlanden en Aalanden-Zuid) bestaan vooral uit gestapelde woningen afgewisseld met grondgebonden woningen. De meeste woningen zijn huurwoningen. Er is veel openbaar groen. De wijken zijn helder van opzet, maar ook vaak sober en eentonig. Er is bijna geen functiemenging. Bij inbreiding in dit woonmilieu zullen vooral grondgebonden woningen in het goedkope en middeldure koopsegment worden toegevoegd”.

Het structuurplan geeft aan dat op diverse locaties in de stad wijkverdichting plaatsvindt: rond een winkelcentrum, op de plek van een school of een kantoor, aan de rand van het groen. Vervolgens wordt als voorbeeld hiervan ook de locatie in de Aalanden aan de Botlek genoemd als woningbouwlocatie.

### Conclusie

De beoogde woonbestemming in het plangebied gaat uit van grondgebonden woningen in het goedkope en middeldure segment, daarmee is het plan overeenkomstig met het beleid zoals genoemd in het structuurplan 2020.

## 2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

### Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988. Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk is. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde) en kaders over wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan moeten worden bestemd met een dubbelbestemming. Hierbij is de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (LOaAZ) tevens van toepassing. De LOaAZ is de inhoudelijke grondslag voor het archeologiebeleid in de gemeente Zwolle en de in 2001 opgestelde Archeologische Waarderingskaart Zwolle en bevat 26 specifieke onderzoeksthema's. Daarmee is de LOaAZ een belangrijk kader voor archeologisch onderzoek.

### Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.



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

Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

#### Conclusie

Met de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel aan de Botlek 52, is geen sprake van sloop van een Rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast heeft de sloop geen negatief effect op het vastgestelde beleid, dat uitgaat van instandhouding van historische waardevolle objecten, complexen, openbare ruimten en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Hiermee is de beoogde woningbouw niet in strijd met het cultuurhistorisch beleid. Tevens conflicteert de beoogde woningbouw niet met het archeologisch beleid. Ter plaatse geldt geen bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden in de vorm van een dubbelbestemming.

## 2.4 Verkeersbeleid

### Mobiliteitsvisie

Het vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het Rijks- en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009. Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. 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.

### Conclusie

Het beoogde plan heeft geen negatief effect op de bereikbaarheid van de stad Zwolle. Door de inbreiding van de woningbouw beschikken toekomstige bewoners over relatief korte (fiets) afstanden tot voorzieningen. Daarnaast is voor het beoogde plan via de Botlek en Biesbosch sprake van een goede ontsluiting. Hiermee is het plan in overeenstemming met het mobiliteitsbeleid.

## 2.5 Groenbeleid

### Groene agenda 2015-2025

De gemeente Zwolle heeft gekozen voor het opstellen van een Groene Agenda (september 2015) als actualisatie van het Groenbeleidsplan uit 1998. De Groene Agenda bepaalt de opstelling en rol van de gemeente Zwolle ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in het groen. Aspecten die aan bod komen bij onderhoud van groen worden grotendeels geregeld in de visie Beheer Openbare Ruimte.





### Bomenverordening

Voor bomen geldt de in 2013 vastgestelde bomenverordening. In de bomenverordening zijn criteria, weigeringgronden en voorschriften opgenomen over het kappen van bomen. Zo is er o.a. opgenomen dat zonder vergunning van het bevoegd gezag het verboden is om een bijzondere boom te vellen of doen vellen, ongeacht de stamomvang en grootte van het perceel.

De aanwezige bijzondere bomen in de gemeente Zwolle zijn aangegeven op de 'Groene Kaart', die is vastgesteld door het college van B en W. Op deze kaart zijn bovendien de hoofd-groenstructuur, wijkgroenstructuur en beschermd boomgebieden aangegeven.

Voor het kappen van bijzondere bomen en bomen in een groenstructuur is in de meeste gevallen een vergunning nodig. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder aanwijzingen voor herplant. De gemeente Zwolle hanteert een 100% herplantplicht. Dit betekent dat bij een vergunningplicht voor iedere gekapte boom een nieuwe boom aangeplant moet worden.

Er zijn een paar uitzonderingen voor bomen binnen de boomstructuren en boomgebieden waarvoor geen vergunning nodig is. Het gaat dan om; perceelgrootte, bomen die niet in eigendom zijn van de gemeenten en bomen met een bepaalde stamhoogte boven het maai-veld met een kleinere omtrek dan 30 centimeter.

### Conclusie

In het plangebied zijn geen bijzondere bomen aanwezig. Echter blijkt uit de 'Groene Kaart' van de gemeente Zwolle dat aangrenzend ten oosten van het plangebied enkele bijzondere bomen aanwezig zijn. Voor het bepalen van de verkaveling is een bomeninventarisatie (bijlage 2) uitgevoerd en is tevens de kwaliteit van de bomen bepaald (bijlage 3).

Bij het bepalen van de verkaveling van het plangebied is optimaal rekening gehouden met de aanwezige bijzondere bomen om de kwaliteit van het omliggende gebied te waarborgen. De uit de kwaliteitsbepaling (bijlage 3) te handhaven bomen (22, 23, 24, 38, 43, 44) blijven gehandhaafd met de ontwikkeling van het plan. Het beoogde plan is hiermee in overeenstemming met het groenbeleid van de gemeente Zwolle. Ten behoeve van het plan zullen een aantal niet beschermd bomen en struiken worden verwijderd, ook worden nieuwe bomen geplant. (zie afbeelding 1).

## 2.6 Waterbeleid

De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Voor onderhavig plan is de watertoets doorlopen en heeft afstemming met het waterschap en de gemeente plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het plan. De watertoets is beschreven in paragraaf 3.7 van deze toelichting. In bijlage 12 wordt nader ingegaan op het waterbeleid en het waterhuishoudkundig plan.



### Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden. Nadien heeft een verzamelherziening plaatsgevonden in 2014, voornamelijk met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur en is een partiële herziening vastgesteld, waarbij de partiële herziening Kaderrichtlijn Water en Richtlijn Overstromingsrisico's zijn geïmplementeerd (21 oktober 2015).

De verzamelherziening van de omgevingsvisie heeft er toe geleid dat ten oosten van het plangebied een gebied met als aanduiding waardevolle kleine wateren is opgenomen. Het algemeen doel van voorgenoemd gebied is een zo hoog mogelijk ecologische kwaliteit te ontwikkelen en te behouden. Ontwikkelingen in of rond het water worden mede beoordeeld op de gevolgen voor de ecologische kwaliteit van het water. Zo nodig moeten de plannen worden aangepast of moeten er compenserende maatregelen genomen worden.

### Beleid Waterschap

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

#### *- Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan is de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

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

Daarnaast heeft het Waterschap nog beleid ten aanzien van plannen die binnen beschermingsgebieden van waterkeringen, watergangen of grondwaterbeschermingszones zijn gelegen. Dat is in onderhavige plan niet aan de orde.

#### *- Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.



Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor het lozen van hemelwater afkomstig van de infiltratievoorziening is een vergunning op basis van de Waterwet noodzakelijk. Deze zal gelijk met de omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend.

#### Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Zwolle hanteert het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 (GPR). Op basis van de wettelijke verplichting uit artikel 4.22 van de Wet milieubeheer is dit verplicht. In de GPR, die samen met de gemeenten Dalfsen, Olst-Wijhe, Staphorst en Kampen is opgesteld, zijn alle ins en outs ten aanzien van de zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. In het GPR 2016-2020 ligt de focus, naast de zorg voor de riolering, regenwater en grondwater (de rioleringszorg), op de klimaatbestendige stad. Hevige neerslag en langdurige droogte kunnen verstrekende gevolgen hebben voor het welzijn van mens en dier en de ontwikkeling van de stad Zwolle. In het GPR is aangegeven dat bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden met het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten.

Het rioolstelsel van de gemeente Zwolle functioneert goed en voldoet aan de geldende richtlijnen. Er is een goed beeld van wat onder de grond aanwezig is en wat hiervan de staat en toestand is. In Zwolle wordt de riolering vervangen op basis van 'kwaliteit' in plaats van op de 'technische levensduur'. In het laatste geval wordt de riolering na 60 jaar, ongeacht de kwaliteit, vervangen. Dat is niet doelmatig en duurzaam.

#### Watertoets

Als voorbereiding voor het onderzoek is het plan online aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het resultaat hiervan staat in bijlage 4 bij deze rapportage. Uit de geraadpleegde beleidsdocumenten blijkt dat de locatie zich niet bevindt binnen een:

- Grondwaterbeschermingsgebied
- Kwetsbaar gebied
- Aardkundig waardevol gebied
- Ecologisch zeer waardevol gebied
- Verdrogingsgevoelig gebied

Wel is er op basis van de provinciale atlas en de risicokaart sprake van:

- Overstromingsgebied
- EHS water

Uit het overleg komt naar voren dat de berging en infiltratie van hemelwater in het plangebied op adequate wijze is beoogd en het Waterschap en de gemeente kunnen instemmen met de gekozen oplossing. In ieder Overijssels bestemmingsplan is een overstromingsrisicoparaagraaf verplicht. In paragraaf 3.7 is dit verwoord.



### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid en afgestemd met het Waterschap en de gemeente Zwolle. In paragraaf 3.7 is de uitwerking van het water in het plan verwoord, inclusief de paragraaf overstromingsrisico. In Bijlage 12 is het waterhuishoudkundig plan opgenomen.

## 2.7 Volkshuisvestingsbeleid

### Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005), Woonagenda 2013-2017 en de uitvoeringsgerichte Woonagenda 2013-2017 vastgesteld (juni 2013). Een toelichting op het gemeentelijk beleid is gegeven in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting.

### Conclusie

Het woningbouwplan aan Botlek 52 leidt tot een toename van ruime en goede middeldure koopwoningen en is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Zwolle. Een uitgebreide toetsing heeft plaatsgevonden met de ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting.

## 2.8 Milieubeleid

De gemeenteraad van Zwolle heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd. Tevens worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd.

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

### Geluidbeleid

In de milieuvisie "Milieu op scherp" wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidhinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidhinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluiddoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.



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

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Groenstedelijk'. In het gemeentelijke beleid is de basiskwaliteit van 53 dB verkeerslawaai voor het groenstedelijk gebied opgenomen. In het kader van de Wet geluidhinder is de eventuele hogere grenswaarde maximaal 63 dB wegverkeerslawaai. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarde en indien aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

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

Hogere grenswaarden worden slechts dan vastgesteld indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor industrielawaai vormt de "Nota industriegeluid Zwolle" het gebiedsgerichte kader. In deze nota worden ook grenswaarden en ambitiewaarden genoemd voor bepaalde gebiedstypen. Aangezien het plan niet is gelegen binnen enige geluidzone van een industrieterrein wordt hierop niet verder ingegaan.

#### Externe veiligheidsbeleid

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

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



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

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

#### Duurzaamheidsbeleid

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overall een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit.

#### Bodembeleid

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het bodembeleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

#### *Bovengrond*

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Het plangebied Botlek 52 valt binnen het functieklassengebied wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen, en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit.

#### *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 gebruikmaken 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.

#### Luchtkwaliteit

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

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

#### Conclusie

Het beoogde plan is in overeenstemming met het milieubeleid van de gemeente Zwolle. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen aan verschillende milieuaspecten getoetst.





### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

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

#### 3.2 Stedenbouw

##### Huidige situatie

Ingeklemd tussen de Zwartewaterallee in het noorden en de A28 in het zuiden ligt de wijk Aalanden-Zuid. De eerste woningen werden gebouwd in 1967. Eenvoudige rijwoningen (twee lagen met kap) bepalen het beeld, maar twee grote flats steken hoog boven de rest uit.

In het plangebied is in de huidige situatie de Prinses Margrietschool en een schipperskinderen internaat gevestigd. De Prinses Margrietschool stamt uit de jaren '70. Langs de Zwartewaterallee, direct ten westen van de locatie, liggen nog twee scholen. Al deze gebouwen liggen met hun achterkant naar de Zwartewaterallee.

Ten noorden van de A28 prikken 'groene vingers' tussen de woonwijken door. Eén van die vingers is de Westerveldse Aa, waaraan het plangebied ligt. In diezelfde groene zone van de Westerveldse Aa, direct ten zuiden van de locatie, vormen patiowoningen een fraaie overgang van woonbuurt naar park. Een groot deel van de charme ligt in de losse positie van deze patiowoningen waardoor er sprake is van gestaffelde randen waar bebouwing en groen mooi in elkaar overlopen. Ook de Prinses Margrietschool kent een vergelijkbare positie in het groen, met verschillende, ten opzichte van elkaar verschoven bouwdelen, waardoor eenzelfde gestaffelde rand aanwezig is.

##### Uitgangspunten bestemmingsplan

De verkaveling bestaat uit drie blokken met rijwoningen en twee blokken met drie aaneengeschaalde woningen. De drie aangeschaalde woningen zijn gericht op de Westerveldse Aa. Het groen rond de Westerveldse Aa komt ten goede aan de woonkwaliteit. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied waardoor tussen de woningen sprake is van een autovrij gebied. De ruimte tussen de meest noordelijk gesitueerde blokken rijwoningen is hierdoor een ideale speel- en verblijfsplek. De woningen gelegen aan de Westerveldse Aa worden gestaffeld gesitueerd waardoor de bebouwing in zijn vorm en relatie met het landschap refereert aan de bestaande patiowoningen ten zuiden van de locatie. De woningen langs de Botlek zorgen voor een goede aansluiting op de bestaande buurt.

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan (bijlage 11) opgesteld waarin de ruimtelijke inrichting van het plan is vastgelegd.





### 3.3 Archeologie

#### Huidige situatie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zwolle wordt het terrein gewaardeerd als 10%, wat wil zeggen dat het gebied als "archeologievrij" wordt beschouwd.

#### Uitgangspunten bestemmingsplan

Vanwege 10% waardering is het onderdeel archeologie niet relevant voor het bestemmingsplan.

### 3.4 Cultuurhistorie

#### Huidige situatie

Voor de wijk Aalanden zijn in oktober 2013 de cultuurhistorische waarden in kaart gebracht. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat in het plangebied geen gebouwen of structuren van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. De naastgelegen Westerveldse Aa wordt aangeduid als 'karakteristieke waterstructuur'.

#### Uitgangspunten bestemmingsplan

Met de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel van Botlek 52 is geen sprake van sloop van een rijks- of gemeentelijk monument. De naastgelegen 'karakteristieke waterstructuur' Westerveldse Aa wordt niet aangetast met het plan. Het aspect cultuurhistorie is derhalve niet relevant voor het bestemmingsplan.

### 3.5 Verkeer

#### Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de wijk Aalanden welke twee belangrijke toegangswegen bevat. Het plangebied wordt aan de westzijde van het plangebied ontsloten via de Rijnlaan en aan de Noordzijde via de Biesbosch op de Zwartewaterallee. Botlek is in zijn geheel aangeduid als een 30 km/uur weg, de Biesbosch is in Aalanden-zuid 30 km/uur. Aan de westkant van de wijk is de Waallaan de belangrijkste toegangsweg.

Het dichtstbijzijnde openbaar vervoer bevindt zich vanaf het plangebied op een afstand van 700 meter. Het gaat hier om het busstation Rijnlaan/Amstel, via de Botlek en de Biesbosch op een loopafstand van 10 minuten.

Het oorspronkelijke internaat en de school voor schipperskinderen maakt geen gebruik meer van de huidige bebouwing. Ten behoeve van voorgenoemde functies zijn in de huidige situatie aan de zuidwestkant parkeerplaatsen aanwezig in het plangebied.

#### Uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan is dusdanig ingericht dat alle autobewegingen plaatsvinden aan de westzijde met een ontsluiting aan de Botlek. Het overige deel van het plan autovrij is; deze ruimte komt ten goede aan de overgang naar het park aan de oostzijde. Het parkeren is eveneens gesitueerd aan de westzijde van het plan (haaksparkeervakken, onderbroken met en afgeschermd door groen). Tevens zijn er parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen en zijn parkeervakken voorzien langs de Botlek.



De parkeerplaatsen aan de Botlek zullen vooral worden gebruikt door bezoekers en door de bewoners van de woningen die direct aan de Botlek grenzen. Er zijn vier parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van het plan. Aan de zuidzijde van de Botlek zijn parkeerplaatsen aanwezig voor de bestaande woningen conform de parkeernorm (goedkope woningen in stedelijk gebied).

Voor de toekomstige functie wordt voldaan aan de Regeling Parkeernormen (2016) van de gemeente Zwolle, er is hierdoor voldoende ruimte voor parkeren in en om het plangebied.

Andere factoren met betrekking tot verkeersveilige inrichting:

- Het merendeel van de parkeerplaatsen worden in het plangebied zelf aangelegd.
- De ruimtelijke opzet van het plan is zo veel mogelijk gebaseerd op het creëren van een aangenaam woonklimaat en oriëntatie van woningen op openbaar groen of op de straat Botlek.
- De beoogde aanleg van parkeren langs de Botlek vormt hier geen hinder voor de omgeving. De Botlek is momenteel met een rijbaanbreedte van ca. 7,5 meter namelijk overgedimensioneerd, de breedte van de weg kan een hogere verkeersintensiteit aan dan hier zal plaatsvinden en nodigt momenteel te veel uit tot te hard rijden. Een rijbaanbreedte van ca. 5,3 meter, zoals hier met het plan is beoogd, is voor een woonstraat met twee rijbanen ruim voldoende.
- Bij dubbelzijdig langsparkeren is het wel wenselijk attentie van de weggebruiker te vragen voor in- en uitdraaiend verkeer.
- De erftoegangsweg wordt als woonerf ingericht. De aansluiting van de erftoegangsweg op de Botlek zal worden vormgegeven conform de richtlijnen van het CROW.

Met de nieuwe functie (wonen) neemt het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige maatschappelijke functie. Doordat in de nabijheid van het plangebied overwegend woonbebouwing aanwezig is, sluit de nieuwe functie beter aan bij de woonwijk Aalanden dan de huidige maatschappelijke functie.

### 3.6 Natuur

Ten behoeve van de voorgenomen sloop van bebouwing en nieuwbouw van woningen aan Botlek 52 in Zwolle heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 5). Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 22 oktober 2015 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de vigerende natuurbescherming en de Flora- en faunawet.

Het is noodzakelijk om de stikstofdepositie in Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht in beeld te brengen voor de huidige feitelijke situatie en de beoogde situatie. Zoals uit de verkeersgeneratie blijkt neemt het aantal verkeersbewegingen af. Een Aerius berekening van de huidige situatie is dan ook weinig zinvol. Voor de toekomstige situatie is een Aerius berekening uitgevoerd voor het inzicht op negatieve effecten op genoemde natuurgebieden. Daarbij is uitgegaan van het maximaal aantal verkeersbewegingen. Met een toename van 0,01 (mol/ha/j) is met het beoogd plan geen tot nauwelijks negatief effect te verwachten op genoemde gebieden. De volledige Aerius berekening is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Een vervolgtraject in het kader van het beleid ten aanzien van NNN (natuurnetwerk Nederland) is niet noodzakelijk. Als gevolg van de voorgenomen sloop zijn negatieve effecten op eventueel aanwezige vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten. Daarom is een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd conform het geldende Vleermuisprotocol. Tijdens



het aanvullend vleermuizenonderzoek zijn drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Door de beoogde werkzaamheden zijn negatieve effecten te verwachten op vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Mogelijk worden exemplaren geschaad en worden de drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis permanent weggenomen. Daarom zijn diverse stappen zoals genoemd in bijlage 5 noodzakelijk. Deze zijn in gang gezet.

Het plangebied maakt verder geen deel uit van een potentiële vliegroute. Tevens zijn er geen negatieve effecten te verwachten op belangrijke of essentiële foerageergebieden van vleermuizen.

Alle broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor verstoring van nestelende vogels wordt geen ontheffing verleend. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Er wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende/nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige geschikte broedbiotoop ook tijdens het broedseizoen verwijderd worden; Voor aanwezige en te verwachten laag beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten geldt, bij ruimtelijke ingrepen, vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet. Het nemen van verplichte vervolgstappen is voor deze soorten in deze situatie dan ook niet aan de orde.

#### Conclusie

Ten aanzien van de conclusie van het ecologisch onderzoek is de stikstofdepositie voor het Natura-2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht in beeld gebracht. Uit de berekening blijkt dat het beoogde plan geen tot nauwelijks negatieve effecten heeft op de genoemde gebieden. Uit aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat diverse stappen noodzakelijk zijn vanwege de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis. Deze stappen zijn in gang gezet zoals beschreven in bijlage 5 van deze toelichting

### 3.7 Water

#### Huidige situatie

##### Waterstructuur

Aalanden ligt van oorsprong in een beekdallandschap. De bodem bevat veelal klei op veen. De Westerveldse Aa voerde aanvankelijk het water vanaf het gebied Wythmen-Herfte af, maar na de aanleg van de Nieuwe Vecht in de 15<sup>e</sup> eeuw voert de Westerveldse Aa alleen nog water af van het gebied ten noorden van de Nieuwe Vecht.

Voor de waterhuishouding en de berging van water zijn in Aalanden enkele vijvers aangelegd die met elkaar verbonden zijn. Deze lozen samen met die van Holtenbroek op de Westerveldse Aa af door een overlaat. De watergang aan de oostkant van Aalanden takt aan op kavelsloten die van oorsprong op de Westerveldse Aa lozen. Dit water heeft een functie in de waterhuishouding en –afvoer. Daarnaast is het een ruimtelijke scheiding tussen stedelijk en landelijk gebied. Bij de Zwartewaterallee takt deze watergang aan op de Westerveldse Aa en die mondt aan de noordkant uit in de Wijde Aa. Het plangebied bevat weliswaar geen open water, maar grenst aan de watergang die aan de oostzijde van Aalanden ligt en bij de Zwartewaterallee op de Westerveldse Aa aantakt.



### Invulling plangebied

De bebouwing in het plangebied is momenteel leegstand en was lange tijd in gebruik als opvangcentrum voor schipperskinderen.

Een deel van het plangebied is bebouwd, een deel verhard als speelplein en een deel in gebruik met verharding voor verkeer (personeel, leveranciers, parkeren). Een deel van het plangebied is onverhard en begroeid. Met onderhavig plan wordt alle bebouwing en verharding in het plan verwijderd.

### Waterwinning

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied.

### Overstromingsrisico

Zwolle ligt in een relatief laag gelegen gebied, de delta van de IJssel die richting het IJsselmeer stroomt. Het deel ten noorden van de rijksweg bevat enkele stroomdalen en wordt beschermd door waterkeringen langs het IJsselkanaal en het Zwartewater. Uit de rapportage Veiligheid Nederland in kaart, overstromingsrisico dijkkring Salland 53 (december 2013) blijkt dat de kans op overstroming ter plaatse reëel is, hetgeen kan worden veroorzaakt door een calamiteit op meerdere plaatsen bij diverse wateren, nl. één van de IJsseldijken, die van het IJsselkanaal, het Zwartewater en de Westerveldse Aa. De kans is volgens de website van het Waterschap ca. 10% op een mensenleven en de waterdiepte is dan max. ca. 2 meter. Met onderhavig plan verandert het risico niet in positieve of negatieve zin. Het is voor de nieuwe bewoners zaak te weten dat zij in geval van calamiteit naar een bovenverdieping moeten vluchten en daar moeten wachten op hulpdiensten.

### Dijkkring 53

Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromings-ricoparagraaf verplicht.

### Risico-inventarisatie

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

### Maatregelen

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

### Uitgangspunten bestemmingsplan

### Waterstructuur



Ruimtelijk en functioneel is in onderhavig plan rekening gehouden met de Westerveldse Aa ten oosten van het plangebied. Enerzijds door de opzet met weinig gesloten wanden richting deze groenblauwe zone waarbij het groen de buurt wordt ingeleid en anderzijds door het afvoeren van schoon hemelwater via de centraal gelegen infiltratievoorziening op deze watergang ter verbetering van de huishouding en waterkwaliteit.

#### Invulling plangebied

In de nieuwe situatie is sprake van de volgende oppervlakten bebouwing, verharding en groen:

Opp	Gebouwen		21%	1.272	M <sup>2</sup>
Opp	Onverhard		19%	1.138	M <sup>2</sup>
Opp	Tuin		40%	2.478,50	M <sup>2</sup>
Opp	Verhard derhalve		20%	1248.50	M <sup>2</sup>
Totaal opp plangebied volgens kadaster			100%		M <sup>2</sup>

In de bestaande situatie is dit op basis van Area Calculator ongeveer als volgt:

Opp	Gebouwen	Ca.	29%	1.750	M <sup>2</sup>	-478	M <sup>2</sup>
Opp	Onverhard		0%	-	M <sup>2</sup>		M <sup>2</sup>
Opp	Tuin		39%	2.387	M <sup>2</sup>	1.229,50	M <sup>2</sup>
Opp	Verhard		33%	2.000	M <sup>2</sup>	-751,50	M <sup>2</sup>
Totaal opp plangebied volgens kadaster			100%	6.137	M <sup>2</sup>		M <sup>2</sup>

Hieruit blijkt dat bebouwing en verharding in de nieuwe situatie nog maar 41% van het plangebied beslaan, terwijl dat in de bestaande situatie circa 62% is. De afname aan bebouwing en verharding bedraagt circa 1.229,50 m<sup>2</sup>, hetgeen gunstig is voor de infiltratiemogelijkheden en de afwatering op de riolering. Voorts leidt het gescheiden afvoeren en lozen op oppervlaktewater tot een aanvullende verbeterde situatie.

#### Hemelwaterafvoer

Uitgangspunt is dat het hemelwater van daken, terrassen en parkeerplaatsen binnen het plangebied geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Door afkoppeling van het verhard oppervlak wordt het bestaande systeem ontlast. Bij het ontwerp is rekening gehouden met afkoppeling van regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen).

#### Afvalwater

Het afvalwater van 25 woningen is naar verwachting meer dan van de bestaande functie. Uit overleg met de gemeente Zwolle blijkt dat de verwachting is dat de bestaande riolering dit ruimschoots kan verwerken.

#### Drooglegging

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m gehanteerd.

In bijlage 12 is de waterhuishoudkundige onderbouwing opgenomen.



### 3.8 Wonen

Met het bestemmingsplan worden 25 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. "Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk 6 woningen geschikt te maken voor bijzondere woonvormen. De woningen bestaan uit rijwoningen (19) en drie aaneengebouwde woningen (6).

#### *Toetsing aan 'de kleurenwaaier'*

Het woningbouwplan aan Botlek 52 leidt tot een toename van ruime en goede middeldure koopwoningen. Door het geringe aantal woning dat wordt toegevoegd is er geen sprake van grootschalige clustering van koopwoningen.

Bovendien wordt functiemenging gerealiseerd door de inbreidingslocatie. De conclusie is dat het plan door bovengenoemde in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Zwolle.

### 3.9 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

#### Geluid

Het plangebied ligt in de nabijheid van enkele wegen. Door SPA ingenieurs is in opdracht van NewCon Vastgoed B.V dan ook een akoestisch onderzoek wet geluidhinder uitgevoerd. De rapportage van dit akoestisch onderzoek met kenmerk 21520401A.R01a d.d. 27 mei 2016 is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. De situatie is beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Rijksweg A28, de Zwartewaterallee (N35) en een klein deel van de Biesbosch. Verder liggen nabij het plangebied de volgende niet-gezoneerde 30 km/uur wegen Botlek en een groot deel van de Biesbosch. Uit de resultaten van voorgevoerd onderzoek is gebleken dat voor niet alle onderzochte wegen voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel wordt er voldaan aan de wettelijke maximale ontheffing.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de wettelijke voorkeurswaarde. Na vaststelling van hogere grenswaarden wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Vanuit de gemeentelijke wens zijn in het voorgenoemde onderzoek twee bouwplanvarianten onderzocht (voorkeursmodel en model b). De gemeente geeft aan geen voorkeuren aan de weg te willen en dat gezien de stedenbouwkundige structuur een verkaveling zoals model b niet in het ruimtelijk beeld past. Een andere indeling als het voorkeursmodel wordt daarom door de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet als wenselijk geacht.

Naar aanleiding van de conclusies van het voorgenoemde onderzoek, is door de gemeente haar wensen aangegeven ten aanzien van de realisatie van een geluidscherm/-wal bij het voorkeursmodel. De wens is om op de noordelijke plangrens een combinatie te realiseren van een geluidwal met een hoogte van 2,0 meter met daarop een geluidscherm met een hoogte van 1,5 m (totale hoogte 3,5 meter).





Daarnaast is na de uitvoering van voorgenemd onderzoek het plan iets gewijzigd (meest recente tekening "Verkaveling met geluidwal" d.d. 21 juni 2016, nieuwe geluidberekeningen). Op basis van deze wijzigingen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de wijzigingen. In de brief met kenmerk 21520401A.b20160628 zijn de conclusies weergegeven van het aanvullende onderzoek. Deze brief is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat na de wijzigingen de geluidbelasting bij alle woningen blijven voldoen aan het gemeentelijke geluidbeleid. Ook wordt na vaststelling van hogere grenswaarden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

### Milieuozoner

Tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen gelden richtafstanden op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuozoner" (2009). Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd "gemengd gebied". Dit vanwege het feit dat de beoogde woonbestemming direct langs de Provinciale weg N35 is gelegen. De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG handreiking opgenomen richtafstanden.

### Inwaartse zoner

In de directe nabijheid van het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Er zijn een tweetal bestemmingen die aandacht verdienen omtrent milieuozoner. Aangrenzend ten westen ligt (zie afbeelding 8) een perceel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met als aanduiding 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven', 'kinderopvang' (SBI-2008 code 8623 en 8891). Ten noorden op ca. 115 meter bevindt zich een perceel met de bestemming "Maatschappelijk" met als aanduiding "kerkgebouwen e.d." (SBI-2008 code 8623).



Afbeelding 8: Aangrenzend perceel op ca. 10,5 m.



Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008)	Milieu categorie	VNG richtafstand (omgevingstype gemengd)	Werkelijke afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemming
"Maatschappelijk	Botlek 54	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8623, 8891)	1/2	10	Ca. 10,5 m
"Maatschappelijk"	Glanerbeek 10	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	10	Ca. 115 m

Tabel 1 Resultaten inwaartse zonerings

Op basis van de VNG-richtafstanden is voor de milieugevoelige bestemming "Wonen" op het perceel Botlek 52 te Zwolle geen hinder te verwachten vanuit de milieubelastende bestemmingen in de omgeving (geur, stof, geluid, gevaar). Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse worden gerealiseerd.

### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor het beoogde plan geldt dat er 25 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit ter vervanging van de maatschappelijke functie aan Botlek 52. Het aantal nieuw te realiseren woningen valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg).

Het plan draagt hierdoor niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit kent zones waarbinnen een onderzoek luchtkwaliteit nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat met het beoogde plan geen sprake is van het realiseren van gevoelige bestemmingen.





### Bodemkwaliteit

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo heeft op 2 en 10 februari 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht (MT.16063 bijlage 9).

De locatie is naar aanleiding van het vooronderzoek als niet-verdacht bestempeld. Op basis van de analyseresultaten is het volgende geconcludeerd:

- In de grond is geen van de onderzochte componenten aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens.
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Tijdens de veldwerkzaamheden is tevens gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal door Rouwmaat geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

De hypothese "de gehele locatie is onverdacht" kan grotendeels aangenomen worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

### Externe veiligheid

De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het beoordelingskader externe veiligheid richt zich op gevaarlijke stoffen en kan naar risicobron grofweg als volgt ingedeeld worden:

1. inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden
2. buisleidingen
3. vervoer over weg, water of spoor
4. luchtverkeer (niet van toepassing in dit bestemmingsplan)

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid, voor de ontwikkeling aan Botlek 52 in Zwolle, is geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan vanwege plaatsgebonden risico's of het groepsrisico. Verder onderzoek naar externe veiligheid of verantwoording van het groepsrisico is niet nodig. De volledige rapportage externe veiligheid is in de bijlage van deze toelichting opgenomen (zie bijlage 10).

### Gemeentelijk beleid

Op basis van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid ligt het plangebied in zone 4 (300-1500- m.) van de A28 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor deze zone is alleen het potentiële effect van een calamiteit met toxisch gas relevant.

Als het gaat om effectieve maatregelen wordt in het gemeentelijk beleidskader voor zone 4 aan het volgende gedacht:

- Maatregelen om de vluchttijd en -mogelijkheden te vergroten en maatregelen om de gevolgen van een brand zoveel mogelijk te beperken (zoals brandwerend glas, voldoende bluswater).
- Centraal afgrendelen van het luchtventilatiesysteem of andere maatregelen om schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten.



- Aandacht voor risicocommunicatie (wat te doen in geval van een calamiteit).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### Afval

De nieuwe woningen zullen voor wat betreft het afval aansluiten op de bestaande gemeentelijke afvalvoorzieningen en – diensten.

#### Kabels, leidingen en straalpaden

In de directe nabijheid van het plan zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen en straalpaden aanwezig. Uiteraard zijn er de nodige nutsvoorzieningen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal een klic-melding worden uitgevoerd en zo nodig nader afgestemd met de betreffende beheerders.

#### Duurzaamheid

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moet worden. De beleidsvisie biedt 2 mogelijkheden voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit. Eén methode, toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. Hierbij wordt het minimale niveau meegegeven, waarbij bouwpartijen door selectie uit een keur van maatregelen aan dit niveau kunnen komen. Het andere betreft een lijst van acht maatregelen, waaruit minimaal vijf maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

In het plan worden met het oog op de gescheiden hemelwaterafvoer geen uitloogbare materialen toegepast.



#### 4. JURIDISCHE ASPECTEN

##### 4.1 Inleiding

Deze partiële herziening is een zelfstandig bestemmingsplan en bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan vanwege de toelichting en motivering.

##### 4.2 Verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden die in de regels zijn vermeld. De toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden kunnen via een dubbelbestemming of aanduiding worden verruimd of beperkt.

Via een aanduiding kunnen voor een aanduidingsvlak extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken gelden.

##### 4.3 Regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken.

###### 1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk staat een verklaring van de begrippen die in de regels worden gebruikt (artikel 1), voor een eenduidige uitleg en toepassing van de regels. Artikel 2 bevat de wijze van meten bij het toepassen van de regels.

###### 2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De regels hebben een vaste opbouw conform de Standaard Vigerende Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Dubbelbestemmingen gelden naast de hoofdbestemming en dienen dus in samenhang te worden gelezen.

###### 3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter, die voor het hele plan gelden. Het gaat om de anti - dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en overige regels. Hierin zijn ook de voorwaardelijke verplichtingen vervat.

###### 4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.



#### 4.4 Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

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

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

##### Artikel 2 Wijze van meten

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

#### 4.5 Bestemmingsregels

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

##### Artikel 3 Groen

###### *Uitgangspunten:*

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van zal worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m<sup>2</sup> en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

##### Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd. Ook zijn binnen deze bestemming geen parkeervoorzieningen toegestaan.

##### Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m<sup>2</sup> en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

##### Artikel 6 Wonen

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



#### *Uitgangspunten:*

- De beoogde bebouwing wordt conform het beoogde gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd. Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m<sup>2</sup>.
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken naar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

#### *Beroep aan huis:*

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten.

Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

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

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



#### *Bouwwerken, zonder dak:*

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

#### *Wet geluidhinder:*

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

#### *Afwijken gebruiksregels*

In het plan worden van de 25 grondgebonden woningen er 6 geschikt gemaakt voor begeleid wonen. Deze woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten. De woningen voor begeleid wonen worden aangeduid met de bestemming wonen. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –afwijkend gebruik ' bijzondere woonvormen toe te staan.

## 4.6 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 8 overige regels

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

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

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien



en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn. Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

#### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

#### Artikel 11 Algemene procedureregels

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

### 4.7 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 12 Overgangsrecht

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

#### Artikel 13 Slotregel

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

### 4.7 Handboek

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



## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de ontwikkelende partij die het plan voor haar rekening ontwikkelt. De gemeente treedt niet op als risicodragend exploitant. De plankosten zullen worden gegenereerd uit de grondopbrengsten. De gemeente en de ontwikkelende partij hebben een overeenkomst gesloten om afspraken ingeval van eventuele onkosten vast te leggen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met het bepaalde in 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan bekend gemaakt en toegezonden aan de onderstaande instanties. De reacties van de vooroverleginstanties zijn hieronder samengevat en beantwoord:

- Provincie Overijssel

Het perceel aan de Botlek heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. Het plan is om op het perceel 25 grondgebonden woningen te bouwen, waarvan zes woningen geschikt voor begeleid wonen. Deze herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist.

Binnen het plan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van 25 nieuwe wooneenheden. Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en daarnaast is er nog voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

*Reactie*

Van de vooroverlegreactie is kennis genomen

- Rijkswaterstaat

Het plan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

*Reactie*

Van de vooroverlegreactie is kennis genomen

- Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert om de woningen door de ontwikkelaar te laten voorzien van centraal afsluitbare mechanische ventilatie.

Bij een eventueel incident op de A28 waarbij een toxische gaswolk ontstaat, kunnen de woningen zo (beter) afgesloten worden van de omgeving waardoor de aanwezigen langer kunnen schuilen in de woningen.

Verder wordt geadviseerd om, in het kader van de risicocommunicatie, de toekomstige bewoners te informeren over het overstromingsrisico en de mogelijkheid van een incident met een toxische wolk zoals bovenstaand genoemd.

*Reactie*

Van het advies wordt kennisgenomen. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta





Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft de volgende reactie:

*Paragraaf 3.7*

*“Enkele jaren geleden hebben de gemeente Zwolle en het toenmalige waterschap Groot Salland gezamenlijk het stroomgebied van de Westerveldse Aa weer in ere hersteld. Het is positief dat het regenwater wordt afgekoppeld. Er ontbreekt een onderbouwing van capaciteit van de wadi (met een geringe infiltratiecapaciteit) en wat de afvoer van overtollig regenwater voor de ontvangende watergang betekent. De specifieke afvoer is 1,2 l/sec. ha. De drooglegging van 70 cm is minder dan wenselijk (80cm); dit kan gezien de ligging in een beekdal leiden tot (grond)wateroverlast. De conclusie gaat slechts over het overstromingsrisico.”*

*Bijlage 4*

Aangegeven is dat de Watertoets slechts een weergave van de ingevoerde gegevens van de Digitale Watertoets is, waaruit blijkt dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Het waterschap heeft op d.d. 14 maart 2016 aangegeven dat er een waterhuishoudingsplan opgesteld moet worden.

*Reactie*

De waterhuishoudkundige onderbouwing is opgenomen als bijlage 12 van deze toelichting. In deze onderbouwing is ingegaan o.a. ingegaan op de waterstructuur, verharding, hemel- en afvalwater afvoer en overstromingsrisico. De waterhuishoudkundige onderbouwing is afgestemd met het Waterschap Drents Overijsselse Delta.