

Bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16

Toelichting

Vastgesteld

Zeldenrust Landbouw en Natuur I B.V.

Grontmij Nederland B.V.
Groningen, 19 februari januari 2015

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16
Subtitel : Toelichting
Projectnummer : 166310
Referentienummer : NL.IMRO.1896.BP0040
Revisie : VS01
Datum : 19 februari 2015

Auteur(s) : R.J. Nijdam, M.J. Schmeink
E-mail adres : renee.nijdam@grontmij.nl
Gecontroleerd door : J. Knol
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 66 00
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied en huidige situatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Plannaam en planidentificatienummer (plan-idn).....	9
1.5	Leeswijzer	9
2	Het project.....	10
2.1	Omgeving van het project.....	10
2.2	Zandwinning Polder Mastenbroek.....	10
2.3	Ontwikkeling aan de Zwolsedijk.....	13
2.3.1	Zwolsedijk 10	14
2.3.2	Zwolsedijk 12	18
2.3.3	Zwolsedijk 16	19
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid.....	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009	24
3.2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	25
3.3	Gemeentelijk beleid.....	27
3.3.1	Uitvoeringskader VAB	27
3.3.2	Woonplan 2008 gemeente Zwartewaterland.....	28
3.3.3	Waterplan Zwartewaterland.....	28
3.4	Conclusie beleidskader	29
4	Omgevingsaspecten.....	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Water	30
4.2.1	Inleiding	30
4.2.2	Hydrologische situatie plangebied	30
4.2.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	31
4.2.4	Overstromingsrisicoparagraaf.....	32
4.2.5	Advies en juridische vertaling	32
4.3	Bodem	33
4.3.1	Wettelijk kader.....	33
4.3.2	Milieukundig historisch bodemonderzoek.....	33
4.4	Archeologie.....	33
4.5	Landschap en cultuurhistorie.....	34
4.6	Ecologie.....	35
4.6.1	Wettelijk kader.....	35
4.6.2	Gebiedsbescherming	35
4.6.3	Soortenbescherming	36
4.7	Verkeer	36
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Geluidhinder wegverkeer.....	37
4.10	Industrielawaai	38

4.10.1	Industrieterrein Hasselt.....	38
4.10.2	Multifunctionele ontgronding.....	39
4.11	Externe veiligheid.....	40
5	Juridische planopzet.....	41
5.1	Algemeen.....	41
5.2	De bestemmingen	41
6	Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.1	Financiële haalbaarheid	45
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.1	Voorontwerp.....	46
7.1.1	Vooroverleg.....	46
7.1.2	Inspraak	47
7.2	Ontwerp	47

Bijlage 1: Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Zwolsedijk 10-12-16, een uitwerking van het BKP

Bijlage 2: Onderzoek verkeer, lucht en geluid

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Ecologie

Bijlage 5: Nota Inspraak

Bijlage 6: Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de Polder Mastenbroek is een multifunctionele ontgrondingslocatie ontwikkeld. Voor de multifunctionele ontgroning inclusief de erven tot aan de Zwolsedijk is het 'Inrichtingsplan Multifunctionele ontgroning Polder Mastenbroek 2008' opgesteld. De totale ontwikkeling van het gebied is opgedeeld in twee bestemmingsplanprocedures. Voor de ontgrondingslocatie is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Voor de erven aan de Zwolsedijk nog niet. Daar is onderhavig bestemmingsplan voor opgesteld.

Vanwege de ontgroning komt de agrarische bestemming van de erven Zwolsedijk nr.'s 8, 10 en 16 te vervallen. De bebouwing van Zwolsedijk nr. 8 verdwijnt geheel, omdat deze is gesitueerd binnen de begrenzing van de ontgroning. Voor de erven nr.'s 10 en 16 is de intentie om de bestaande agrarische opstallen te slopen en de erven opnieuw in te richten. Voor de realisatie van de nieuwe functies in het plangebied wordt gebruik gemaakt van het provinciaal beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO, hieronder vallen de voormalige regelingen 'rood-voor-rood', 'rood-voor-groen', 'rood-voor-blauw' en 'vrijkomende agrarische bebouwing'). Het plan omvat zowel nieuwe bouwvlakken, als nieuwe woonfuncties in bestaande bijgebouwen. De huidige woonhuizen van de nr.'s 10 en 16 blijven in stand. Voor de woning op nr. 12 wordt ruimte geboden voor sloop en nieuwbouw ter plaatse (nieuw voor oud).

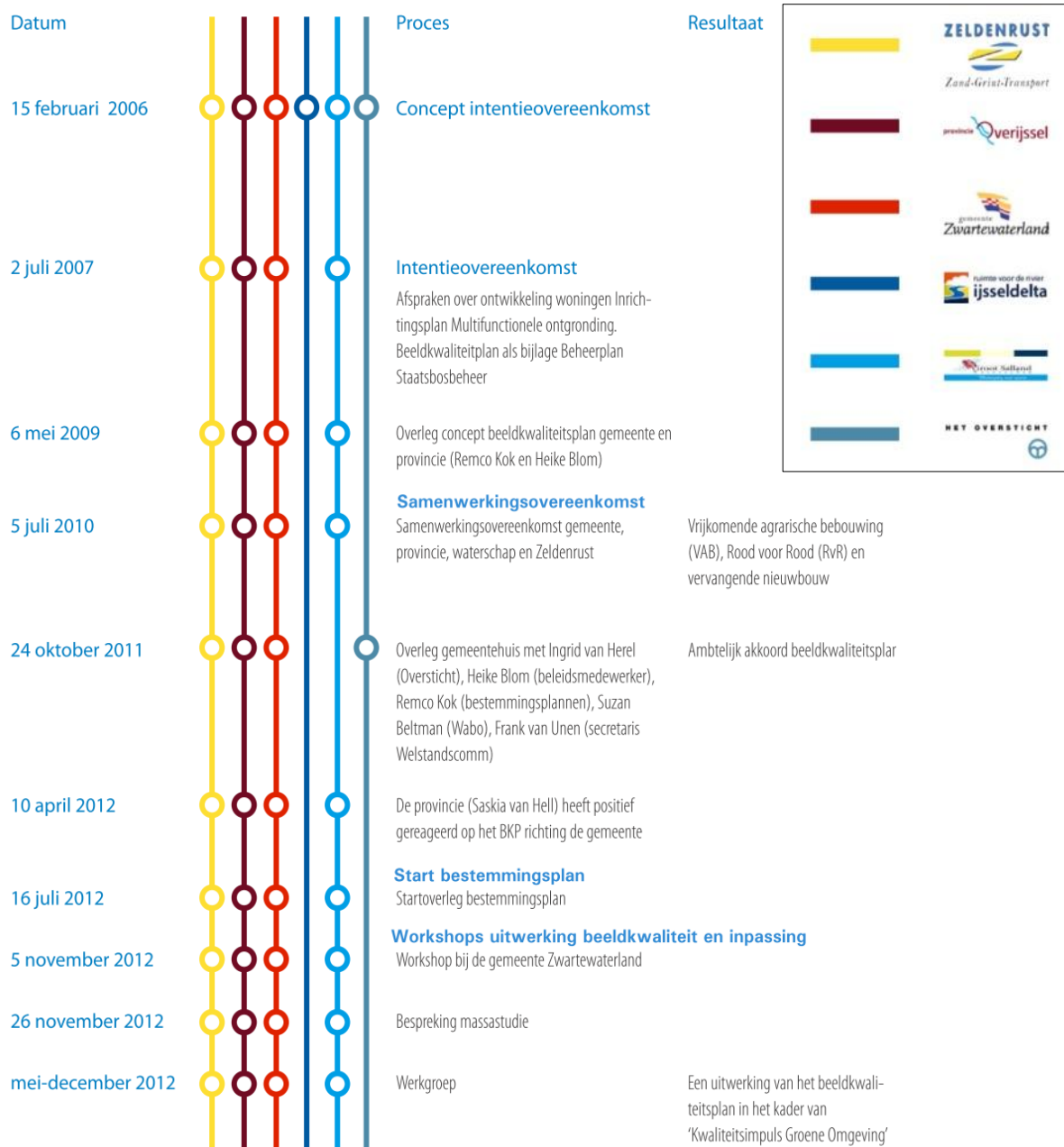
Voorgeschiedenis

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft een uitgebreid proces plaatsgevonden. Al in 2007 is een intentieovereenkomst tot stand gekomen over de ontgrondingslocatie en de erven aan de Zwolsedijk die de agrarische functie gaan verliezen. Er is toen ook een start gemaakt met het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor deze erven. De intentieovereenkomst heeft in 2010 geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemer Zeldenrust Landbouw en Natuur I bv, gemeente Zwartewaterland, provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting en exploitatie van de ontgrondingslocatie, maar ook over de inrichting van de oevers en de erven aan de Zwolsedijk. Met Staatsbosbeheer is in deze periode tevens een beheerovereenkomst afgesloten met een beheerplan waarin afspraken zijn gemaakt over het beheer tijdens en na de exploitatie van de zandwinning. Onder andere is opgenomen welke natuurbeheertypen worden gerealiseerd.

Na de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst is een serie werkoverleggen gestart over het op te stellen bestemmingsplan voor de erven aan de Zwolsedijk (vanaf okt. 2011 t/m dec. 2012). Deze werkoverleggen hebben het concretiseren van de uitgangspunten tot doel gehad. Aan deze werkoverleggen hebben medewerkers van de gemeente Zwartewaterland, de provincie Overijssel, Het Oversticht en de Welstandscommissie deelgenomen. Samen is uitgedacht wat de kaders zijn voor de ontwikkelruimte en welke ruimtelijke kwaliteit op de percelen te realiseren is. Dit alles heeft geleid tot de ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zal worden. In hoofdstuk 2 is dit nader toegelicht.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

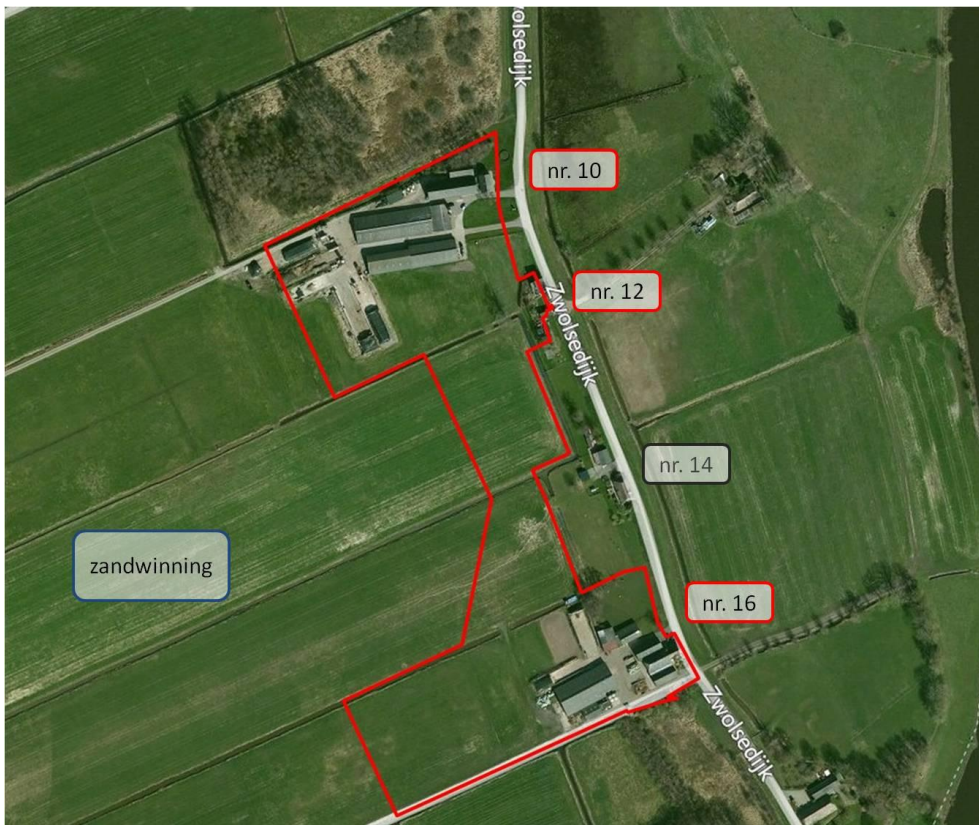
Het bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat tot doel heeft om aan te geven welke inrichting en beeldkwaliteit er mee gemeoid is om de erven de nieuwe bestemming te geven. Het uitgangspunt is dat er geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van het gebied. De exacte toegevoegde m³ bouwmassa is hieraan ondergeschikt.



afbeelding 1: schematische weergave van het proces om tot het bestemmingsplan te komen

1.2 Ligging plangebied en huidige situatie

Het bestemmingsplan omvat de percelen behorend bij Zwolsedijk 10, 12 en 16. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de perceelsgrens van nr. 10, aan de oostzijde door de Zwolsedijk, aan de zuidzijde door de perceelsgrens van nr. 16 en aan de westzijde door de grens van de zandwinlocatie. Het plangebied is indicatief aangeduid op de luchtfoto (afbeelding 1). De verbeelding van het bestemmingsplan geeft de exacte plangrens aan.



afbeelding 2: luchtfoto plangebied (Google Maps)

Zwolsedijk 10

Erf nr. 10 heeft in vergelijking met de andere erven langs de Zwolsedijk een relatief grootschalig karakter. De karakteristieke ruilverkavelingboerderij uit de zestiger jaren is op dit erf beeldbepalend. De nokrichting van het voorhuis loopt parallel aan de dijk. De nokrichting van de grote, daarachter gelegen stal, staat haaks op de dijk. Beide noklijnen zijn even hoog. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de noordkant aan een opgaande inheemse beplanting, dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer.



afbeelding 3: Zwolsedijk 10

Zwolsedijk 12

Op erf nr. 12 is geen agrarisch bedrijf gevestigd, maar staat een dijkwoning. De woning is een voormalig schoolgebouwtje en staat pal tegen de weg aan. Het gebouw heeft een plat dak en de muren zijn wit pleisterwerk. Dit wijkt in vorm en uitstraling duidelijk af van de overige bebouwing langs de Zwolsedijk. Het pand manifesteert zich zo als een bijzondere en herkenbare plek langs de Zwolsedijk. De bebouwing is niet meer in goede staat en voldoet niet aan de woon-

wensen van deze tijd. Aan de achterzijde is later aangebouwd en op het erf staan meerdere bijgebouwen. Hierdoor geeft het perceel een ietwat rommelige indruk.



afbeelding 4: Zwolsedijk 10

Zwolsedijk 16

Kenmerkend voor erf nr.16 is de historische boerderij uit 1901. Deze heeft een gedetailleerd en kleinschalig karakter. De nokrichting van de boerderij staat haaks op de Zwolsedijk. De boerderij staat op de kruinhoogte van de dijk. Direct achter de bestaande boerderij loopt het erf met een abrupte overgang naar beneden, naar het polderniveau. Op het erf is relatief weinig beeldbepalende beplanting aanwezig. Het erf grenst aan de zuidkant aan een struweelbosje met inheemse beplanting.

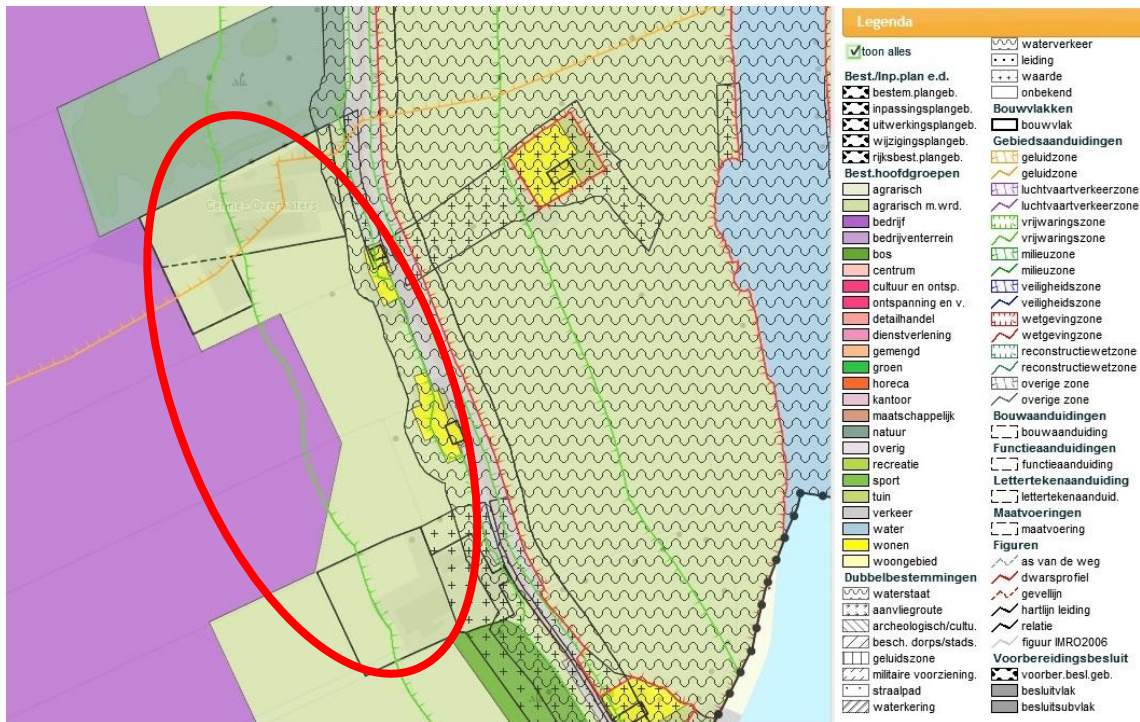


afbeelding 5: Zwolsedijk 16

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland', dat op 10 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. De percelen Zwolsedijk 10, 12 en 16 hebben in dit bestemmingsplan een bestemming gekregen die overeenkomt met de huidige situatie (agrarisch voor Zwolsedijk 10 en 16 en wonen voor Zwolsedijk 12).

De ontwikkeling voorziet in de wijziging van de agrarische functie naar wonen en het aantal woningen op de percelen toe te laten nemen. Zodoende past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan vervangt dit voor de betrokken percelen de regelingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'.



afbeelding 6: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'

1.4 Plannaam en planidentificatienummer (plan-idn)

De plannaam van het nieuwe bestemmingsplan is: 'Bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16'.

De plan identificatiecode is: NL.IMRO.1896.BP0040-VS01

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat een toelichting op de situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 4 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid is verwoord.

2 Het project

2.1 Omgeving van het project

De Zwolsedijk (van oudsher de Hasseltsedijk) is deel van de ringdijk rond de polder Mastenbroek. De Polder Mastenbroek is één van de oudste polders van ons land. Rond 1350 is de “Marke Mastenbroek” verkaveld en de omringende kerspelen, waaronder Hasselt, mochten er hun vee weiden.

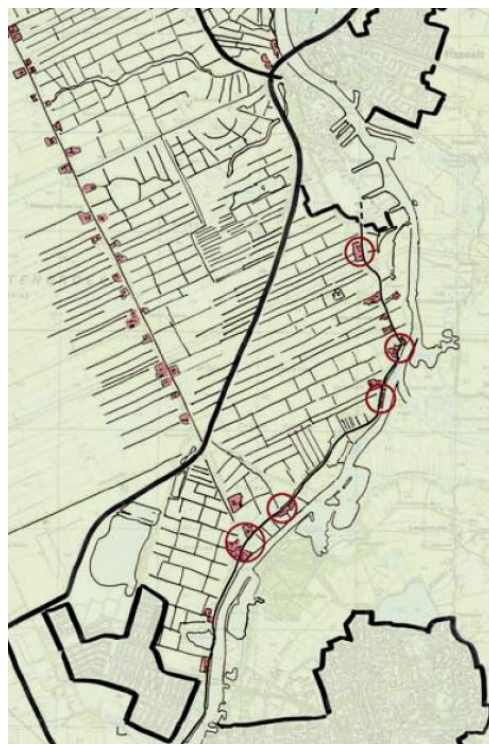
De ringdijk is pas omstreeks 1390 gereed gekomen. Opvallend is de voor die tijd strakke en geometrische opzet van het patroon van wegen en weteringen. Een aantal, waarschijnlijk oorspronkelijke veenstroompjes, zijn bij de verkaveling behouden gebleven en hebben in de loop van de tijd een belangrijke functie vervuld als afwateringskreeken. In verband met het overstromingsgevaar werden de boerderijen op huisterpen of langs en op de hoger gelegen ringdijk gebouwd.

De kaartfragmenten geven een beeld van de ontwikkeling van het landschap. Op basis van de kaartbeelden kan geconcludeerd worden dat de authentieke structuur van het landschap goed bewaard is gebleven. De ingrepen die het meest ingrijpen in deze structuur zijn: het grootschalig tuinbouwcomplex, De Koekoek, aan de westkant van de polder en meer in de buurt van het plangebied, de aanleg van de N331, het bedrijventerrein bij Hasselt en de realisatie van Stadshagen met bijbehorende infrastructuur. Deze zorgen ervoor dat de ringdijk niet meer als een geheel wordt beleefd.

Landschapsstructuur

Het landschap van de Polder Mastenbroek kenmerkt zich door een groot contrast tussen het middengebied en de randen. Het middengebied bestaat uit een grootschalige strakke geometrische structuur van wegen en weteringen. Dit patroon wordt ruimtelijk geaccentueerd door de reeksen van boerderijen die (veelal) op huisterpen langs de wegen zijn gesitueerd. De erven kenmerken zich door een gevarieerde opgaande beplanting. De ruimte tussen de gridstructuur bestaat uit open weidegebied.

De randen van de polder worden gevormd door kronkelige dijken (delen van de voormalige ringdijk, waaronder de Zwolsedijk) met de daaraan gelegen erven, boomgaarden en kleine bosjes. De randen kenmerken zich door een gevarieerde en kleinschalige opbouw.



2.2 Zandwinning Polder Mastenbroek

Sinds eind 2012 is de zandwinning gestart aan de N331 tussen Zwolle/Stadshagen en Hasselt (Ov.). De zandwinplas die hierdoor ontstaat krijgt in de eindsituatie een functie voor natuur met beperkt recreatief medegebruik. Het gaat hier met name om de inrichting van de oevers die een functie krijgen voor weide- en watervogels. Op plaatsen waar dit niet storend is voor de natuur, zullen enkele voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van (natuurgerichte) recreatie.

Het plan zal zich in de loop van de tijd geleidelijk ontwikkelen richting de eindsituatie. Het is nu nog niet exact te zeggen hoe lang het zal duren voordat dit is bereikt, maar dit zal waarschijnlijk een periode van ongeveer 20 jaar zijn. Tijdens deze periode worden de gedeelten waar de ontgronding reeds heeft plaatsgevonden afgewerkt overeenkomstig de eindsbestemming. De natuur groeit mee met de plas.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, verliezen door de ontgronding en zandwinning drie erven lang de Zwolsedijk hun agrarische functie. In gezamenlijk overleg tussen gemeente, provincie, waterschap en initiatiefnemer is voor deze percelen vastgelegd dat op de erven Zwolsedijk 10 en 16 ruimte is voor (vervangende) woningbouw. Daar is dit bestemmingsplan voor opgesteld. Uitgangspunt is, dat de nieuwe, vervangende, woonbebouwing past in het kwaliteitsbeeld van het Nationaal Landschap IJsseldelta, het vigerend beleid bij het waterschap (o.a. de keur en het Waterbeheersplan) en nader door de gemeente aan te geven welstandseisen.

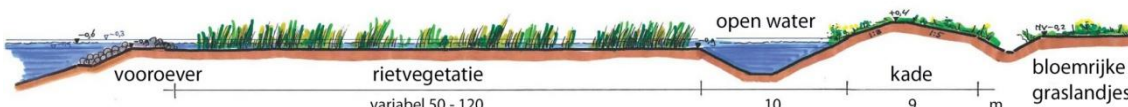


afbeelding 7: vogelvluchtperspectief eindsituatie zandwinplas Mastenbroek

Inrichting en fasering oostoever

De erven aan de Zwolsedijk maken onderdeel uit van het ontwerp voor de oostoever van de toekomstige zandwinplas. In het ontwerp voor de oostoever is de uitdaging aangegaan om een overgangsgebied te creëren van het grootschalige karakter van de polder naar het kleinschalig gevarieerde landschap aan de Zwolsedijk. Dit is gedaan door een opbouw van natuurvriendelijke vooroevers met eilandjes met rietvegetatie, vervolgens een kade ter bescherming en daarachter de graslanden en bloemrijke weiltes die doorlopen tot aan de erven aan de Zwolsedijk. De oorspronkelijke kavel- en slotenstructuur is in dit ontwerp zo veel mogelijk gehandhaafd.

Vervolgens is de fasering van de zandwinning zo opgezet dat in eerste instantie de natuurstrook aan de zijde van de Zwolsedijk zal worden gerealiseerd. Hierdoor krijgt de natuur de kans om al in een zo vroeg mogelijk stadium tot stand te komen.



afbeelding 8: Inrichting oostoever (dwarsdoorsnede van west naar oost)

Integrale planvorming Polder Mastenbroek Zwolsedijk

Waarborgen en versterken karakteristieken polder Mastenbroek

1. De ontwikkeling Zwolsedijk maakt deel uit van de ontwikkeling van de zandwinning in de Polder Mastenbroek (is ook zo in inrichtingsplan opgenomen).
2. Aan de hand van een zorgvuldig proces met gemeente Zwartewaterland, Provincie Overijssel, Oversticht, initiatiefnemer en bewoners (zie toelichting op blz. 2) is deze ontwikkeling vormgegeven.
3. In het Inrichtingsplan Polder Mastenbroek en het Beeldkwaliteitplan Zwolsedijk zijn de kernkwaliteiten van het gebied leidend geweest (natuur, landschap, cultuurhistorie).
4. Het inrichtingsplan en BKP maken gezamenlijk onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst.
5. Fasering van de zandwinning afgestemd op ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit aan de Zwolsedijk (start met natuurontwikkeling).
6. Ook na de exploitatie als zandwinning is het beheer van het gebied naar toekomst toe duurzaam gewaarborgd (overeenkomst met Staatsbosbeheer). Hier vallen ook de gronden aan de Zwolsedijk onder (CHECKEN welke gronden).
7. De ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd op de erven (sloop opstallen en landschappelijke inpassing) én in de omgeving (zichtlijnen, graslandjes, openheid, natuurontwikkeling en duurzaam beheer naar toekomst toe)



Inrichting oostoever

De oostoever vormt het overgangsgebied van het grootschalige karakter van de polder naar het kleinschalig gevarieerde landschap aan de Zwolsedijk. De oostoever bestaat uit natuurvriendelijke oevers en direct achter de erven zijn graslanden en bloemrijke weiltes uitgedacht. De oorspronkelijke kavel- en slotenstructuur is zo veel mogelijk gehandhaafd.

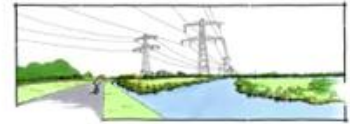
afbeelding 9: samenvatting integrale benadering Polder Mastenbroek

Gebiedskenmerken en kernkwaliteiten

- Laagveenontginning, agrarisch cultuurlandschap.
- Openheid en grootschaligheid polder versus kleinschalig karakter langs de Zwolsedijk.
- Nationaal Landschap IJsseldelta, bij herinrichting gebied tussen de zandwinlocatie en de dijk langs het Zwarte Water versterken van de kwaliteiten van de dijk met zijn erven, historische bebouwing en beplanting.
- Inrichtingsplan geeft vorm aan de overgang van polder naar dijk (inrichting oostoever).
- Erven maken onderdeel uit van het totale landschappelijke eindbeeld.

Werkeiland

Het werkeiland maakt de komende 20 jaar onderdeel uit van de zandwinning en is daarom zorgvuldig landschappelijk ingepast d.m.v. een aarden wal van 4 m rondom en beplanting met inheemse soorten (referentie boerenerven in polder Mastenbroek).



Inrichting erven Zwolsedijk 10 en 16

- Beeldkwaliteitsplan gerelateerd aan uitgebreide landschappelijke en stedenbouwkundige analyse en in samenspraak met diverse partijen (provincie, gemeente).
 - Sloop van agrarische opstallen.
 - Behoud waardevolle bebouwing.
 - Landschappelijke inpassing verplicht bij bouw en instandhouding in bestemmingsplan geregeld
 - Functies passend bij de locatie.
 - Vorm, situering en maatvoering van nieuwbouw afgestemd op wat passend is op de locatie (grote erfachtige bebouwing).
- (zie nadere toelichting per erf op blz. 3).



2.3 Ontwikkeling aan de Zwolsedijk

Analyse van de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken

Het bestemmingsplan beoogt een nieuwe invulling voor de percelen Zwolsedijk 10 en 16 en biedt ruimere bouw mogelijkheden op het perceel Zwolsedijk 12. In de planontwikkeling is zowel gekeken naar de algemene karakteristieken zoals verbonden aan de bebouwing aan de Zwolsedijk als naar de specifieke karakteristieken en mogelijkheden van elk perceel op zich zelf. Voor de ontwikkeling is het 'Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk' opgesteld¹. Bij het vormgeven van de toekomstige inrichting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- respect en gebruik van de karakteristieken en kwaliteiten van de Zwolsedijk
- respect voor de locaties
- respect voor de verschillende tijdsperiodes
- diversiteit in doelgroepen
- diversiteit in erven - kleine clusters en vrijliggende erven met op zich zelfstaande bebouwing
- diversiteit in architectuur

Met de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse zijn gebiedskenmerken en kernkwaliteiten in beeld gebracht en is uitgedacht welke ruimtelijke kaders dit oplevert. Het plangebied maakt deel uit van een laagveenontginningsgebied waar het agrarisch cultuurlandschap het landschapsbeeld bepaald. Het gebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De openheid en grootschaligheid van de polder staat in contrast met het meer kleinschalige karakter langs de Zwolsedijk. De herinrichting van het plangebied richt zich op de versterking van de kwaliteiten van de dijk met zijn erven, historische bebouwing en beplanting.

De openheid van het omliggende landschap wordt geborgd door buiten de bouwvlakken geen gebouwen mogelijk te maken. En buiten de woonerven om zijn ruime open weilanden opgenomen waar het huidige agrarische gebruik wordt omgezet in een schraal grasland.

Nieuwbouw is gekoppeld aan de eis van een landschapsinpassingsplan. Zo is publiekrechtelijk vastgelegd dat de landschappelijke inpassing bij de bouw van een woning gerealiseerd dient te worden en tevens in stand dient te worden gehouden.

Behoud karakteristieke bebouwing en sloop agrarische opstallen

De bestaande agrarische opstallen op de erven 10 en 16 zijn beoordeeld op hun kwaliteit en karakteristiek. Op basis hiervan is beoordeeld welke opstallen het behouden waard zijn en welke gesloopt kunnen worden. De bestaande woonhuizen worden behouden en bij de beide erven wordt in de aangebouwde opstallen ruimte voor een nieuwe woning.

In totaal wordt er aan landschapsontsierende bebouwing ca. 3.550 m² gesloopt, waarvan ca. 2.110 m² op Zwolsedijk 10 en ca. 1.440 m² op Zwolsedijk 16. In de plaats hiervan wordt een ontwikkelruimte van 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de voormalige regelingen 'Rood-voor-Rood' (RvR) en 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB) van de provincie Overijssel die nu onderdeel uitmaakt van het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie toelichting in paragraaf 3.2.2).

Verschijningsvorm nieuwe bebouwing

De specifieke karakteristiek van het erf, zoals schaal, bebouwingsrichting, korrelgrootte, hoogteverschillen en landschappelijke setting, vormen de kaders voor de inpassing van de nieuwe bouwvolumes. Op basis van de stedenbouwkundige analyse van de erven in aan de Zwolsedijk is een mogelijke verschijningsvorm van de woningen uitgedacht (zie impressies in de volgende paragrafen). Zowel op het huidige erf van nummer 16 als op het erf van nummer 10 kunnen nieuwe wooneenheden in de vorm van bijgebouwachtige lage langgerekte grote volumes worden gerealiseerd. Op basis van een massastudie prefereert een inhoud van max. 1.000 m³ met een lagere goot- en bouwhoogte dan de aanwezige te behouden (woon)bebouwing. Het gehele ensemble, bestaande uit hoofdgebouw en nieuwe bijgebouwachtige volumes, refereert dan

¹ 'Beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk', Grontmij, 31 januari 2012

ruimtelijk aan één boerenerf. Te kleine bouwvolumes zullen zich teveel als solitaire objecten presenteren ten opzichte van de bestaande woningen.

Positie van de nieuwe bebouwing

De positie van de nieuwe woningen is bepaald door de landschapsanalyse, zie afbeelding 9. De aanwezige zichtlijnen en de positie van de huidige bebouwing vormen de kaders voor de nieuwe bouwvlakken. Het zicht op het landschap wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwbouw zal binnen de grenzen van de bestaande te slopen bebouwing blijven en vergroot zelfs de zichtlijnen. Ook is ten doel gesteld dat de nieuwe bouwmassa zich minder massief zal manifesteren en een kleinschaligere uitstraling zal bezitten dan de bestaande agrarische erfbebouwing. Er is een evenwichtige erfindeling uitgedacht waarbij de toekomstige bebouwing zich in kan passen. In de paragrafen hierna wordt per erf toegelicht hoe dit er uit is komen te zien.



afbeelding 10: ruimtelijke analyse (zichtlijnen, zoekgebieden bebouwing en waardevolle landschapselementen)

2.3.1 Zwolsedijk 10

Indeling van het erf

De agrarische woning op erf nr. 10 blijft bestaan, evenals de hier tegenaan gebouwde bedrijfsbebouwing. De vrijstaande opstallen verder naar achteren op het erf zullen plaats maken voor woningbouw. Er wordt in totaal ca. 2.100 m² aan bebouwing gesloopt. Binnen de te behouden agrarische opstallen (A+B) wordt ruimte geboden voor een nieuwe woonfunctie, eventueel met kleinschalige bedrijvigheid.



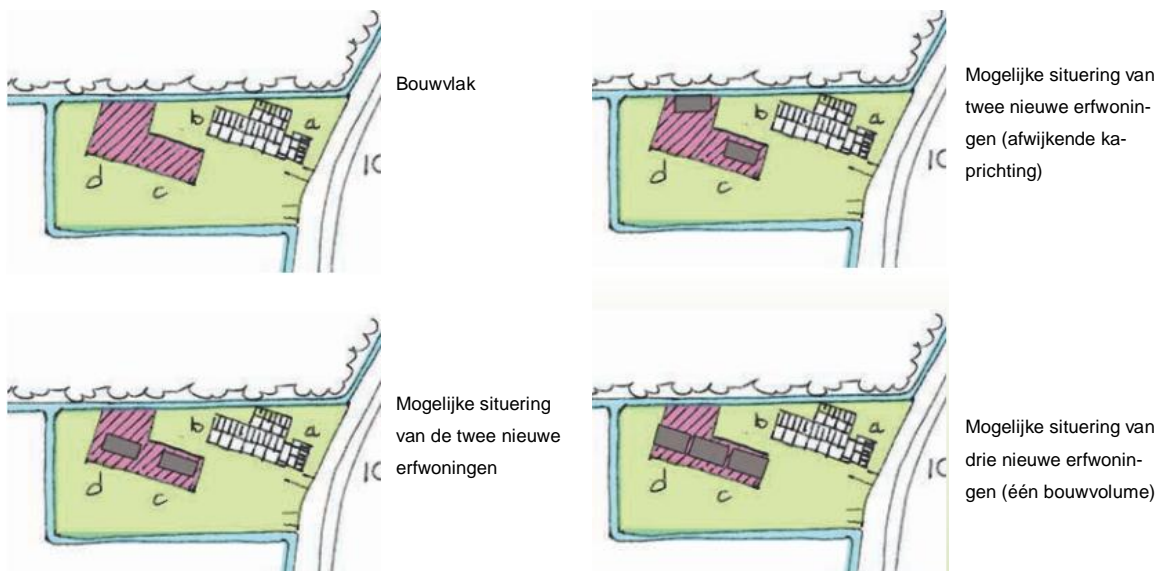
afbeelding 11: Te slopen en behouden bebouwing op perceel Zwolsedijk 10

Ter vervanging van de te slopen erfbebouwing wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden voor nieuwe bouwvolumes achter op het erf. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook is het mogelijk om wonen en werken te combineren. Hierbij is het van belang dat dit geen extra verkeer aantrekt. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een atelier of kantoorruimte.

Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, wordt ingericht als tuin. Het niet bebouwde deel van het bouwvlak kan uiteraard ook als tuin ingericht worden. Bij het inrichten van het perceel moet rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassing. Vooral de buitenranden moeten aansluiten bij het karakter van de Zwolsedijk. Daarom is het bouwen gekoppeld aan de verplichting om in een landschapsinrichtingsplan aan te geven hoe de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven.

De bestaande te handhaven ruilverkavelingsboerderij vormt het "hoofdgebouw" van het erf. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing hieraan ondergeschikt is. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

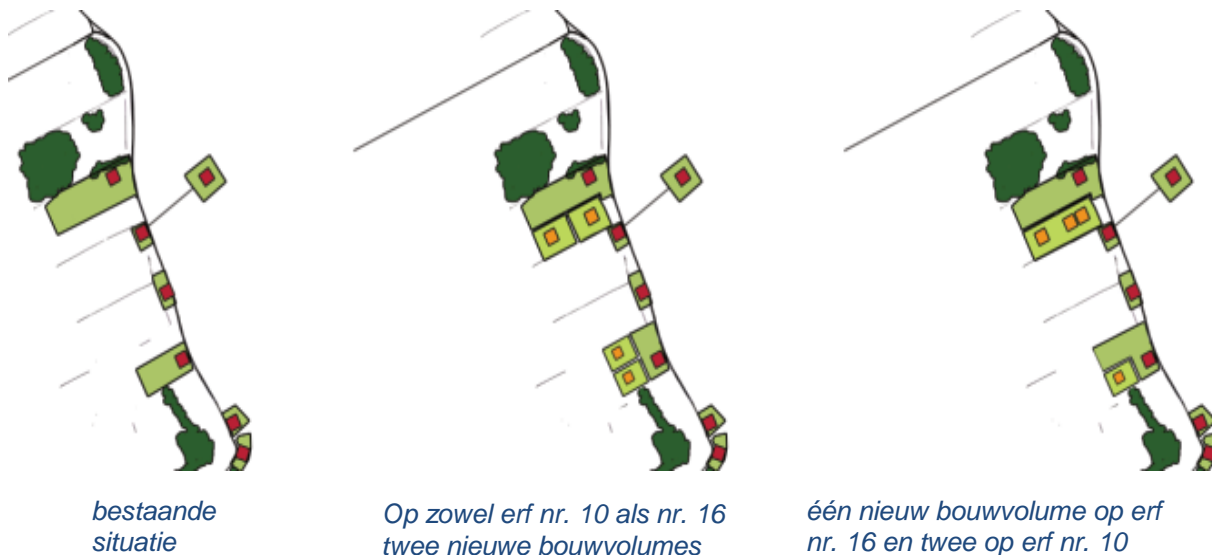
Omdat dit erf een relatief grootschalig karakter heeft, is gekozen om de nieuwe bouwvolumes wat naar achter op het erf te plaatsen. Hierdoor wordt afstand gehouden tot erf nummer 12. Door voldoende ruimte open te houden tussen beide erven, behouden de erven ieder hun eigen waarde en karakteristiek. De kenmerkende doorzichten vanaf de dijk richting de polder blijven gehandhaafd of worden versterkt.



afbeelding 12: Voorbeelden van erfindelingen Zwolsedijk 10 (bron: Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16, Grontmij, 2014)

Uitwisselen aantal woningen tussen erf nr. 10 en nr. 16

Zoals hierboven is beschreven is het uitgangspunt voor de planontwikkeling dat er op zowel erf nr. 10 als nr. 16 twee nieuwe bouwvolumes op het achtererf worden gerealiseerd (afgezien van de nieuwe woning in de te behouden erfbebouwing). Daarnaast is er de optie om op erf nr. 10 drie extra woningen te realiseren in één of maximaal twee bouwvolumes. Dit onder de voorwaarde dat er op het erf van nr. 16 maar één nieuwe woning op het achtererf komt (afgezien van de nieuwe woning in de te behouden erfbebouwing). In afbeelding 13 is dit principe schematisch weergegeven.



afbeelding 13: principe van uitwisseling nieuw te bouwen woningen tussen Zwolsedijk 10 en Zwolsedijk 16 (bron: Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16, Grontmij, 2014)

Typologie van de nieuwe erfwooningen

De typologie van de nieuwe erfwooningen is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan en het document 'Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16' (uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan). Het document 'Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16' is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Het is van belang dat de nieuwe bouwvolumes qua uitstraling

en architectuur op elkaar afgestemd worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf. De nieuwe volumes dienen zich in de vorm van bijgebouwachtige volumes te manifesteren. Het gehele ensemble (bestaande hoofdgebouw en nieuwe bijgebouwachtige volumes), refereert dan ruimtelijk aan één boerenerf.

Om dit te bereiken zijn in het bestemmingsplan de volgende specificaties opgenomen:

- De nieuwe bouwvolumes dienen te zijn afgedekt met een kap;
- De dakhelling bedraagt minimaal 20 graden;
- De bouwhoogte van de nieuwe bouwvolumes is niet hoger dan bestaande bebouwing;
- De kaprichting van de nieuwe volumes is parallel aan de overheersende noklijn van de bestaande bebouwing;
- De bebouwing en noklijn op 10d (zie afbeelding 12) mag ook parallel staan aan het aangrenzende bosperceel;

Bijgebouwen bij de nieuwe erfwooningen

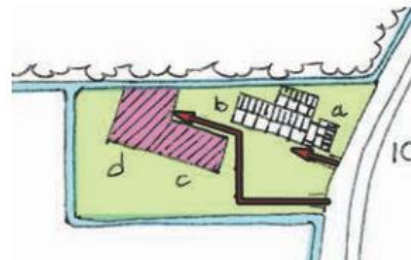
Bij dit relatief grootschalige erf gaat de voorkeur er naar uit bijgebouwen (garage, schuur) zoveel mogelijk binnen de nieuwe bouwvolumes te integreren. De bijgebouwen mogen alleen gesitueerd worden binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de erfwooningen.

Toegang tot het erf en de nieuwe kavels

Voor de toegang naar de kavels zijn de twee bestaande afritten vanaf de Zwolsedijk voldoende. De interne ontsluiting op het erf is op meerdere manieren mogelijk. Op de in onderstaande kaartjes zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven. In het bestemmingsplan is de erfindeling en ontsluiting niet specifiek vastgelegd, zodat ruimte is geboden om het erf in de definitieve situatie optimaal in te richten.

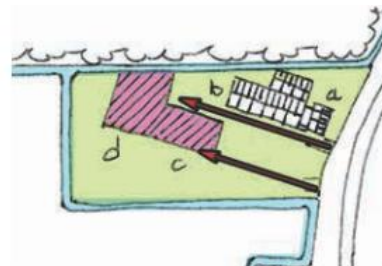
Optie 1:

De wooneenheden in de bestaande boerderij en de woning achterop het erf maken gebruik van de noordelijke afrit, direct naast de bestaande boerderij. De andere woning(en) maakt gebruik van de zuidelijke afrit.



Optie 2:

De woning in het voorhuis van de bestaande boerderij maakt gebruik van de afrit direct naast de boerderij. De overige woningen op het erf maken gebruik van de afrit aan de zuidkant van het erf



Landschappelijke inpassing

Om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf is het van belang om aan de westkant (polderkant) en aan de zuidkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in te passen in combinatie met een nieuw te graven kavelsloot. Aan de noordkant is dit minder relevant omdat daar al beplanting aanwezig is in de vorm van het bosje van Staatsbosbeheer.

De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving. De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin.

In het rapport 'Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Zwolsedijk 10-12-16, een uitwerking van het BKP' in bijlage 1 is uitgebreid aandacht besteed aan de erfinrichting en landschappelijke inrichting. In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat pas mag worden gebouwd wanneer in een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan de erfinrichting is getoond. Het landschapsinrichtingsplan wordt voorgelegd aan de gemeente. In ieder geval dient de landschappelijke inrichting te voldoen aan de inrichtingsaspecten die zijn genoemd in het rapport.

De 'artist impression' in afbeelding 14 geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf.



Impressie Zwolsedijk 10

afbeelding 14: impressie erf Zwolsedijk 10 (bron: Bijlagerapport Beeldkwaliteitsplan, Grontmij, 2013)

2.3.2 Zwolsedijk 12

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is erf nr. 12 een bijzondere plek langs de Zwolsedijk (voormalige schoollocatie). Dit komt tot uitdrukking door de bijzondere architectuur die afwijkt ten opzichte van de bebouwing in de omgeving. In tegenstelling tot de andere nieuwe bebouwing aan de Zwolsedijk wordt hier gedacht aan een volume zonder kap. De bebouwing heeft een uitgesproken vorm met eenvoudige, strakke belijning. De vorm is beeldbepalend en de gevelindeling is terughoudend. Ramen, deuren en kozijnen zijn in het beeld ondergeschikt aan de vorm van de bebouwing. De nieuwbouw staat tegen de kruin van de dijk. Aan de zijde van de dijk is de woning 1,5 tot 2 verdiepingen hoog en aan de zijde van de polder 2,5 tot 3 verdiepingen.

In het plan is herbouw van de woning beoogt op de huidige locatie. Indien de woning op erf nr. 12 wordt herbouwd op de bestaande plek betekent dit dat de woning binnen het Profiel Van Vrije Ruimte van de dijk komt te liggen. Bouwen binnen dit profiel is alleen mogelijk, mits wordt voldaan aan de eisen die het waterschap stelt. Deze eisen komen aan bod in paragraaf 4.2 (waterparagraaf) en met het waterschap heeft afstemming plaatsgevonden.

Om buiten het Profiel van Vrije Ruimte te komen, zou de woning ten opzichte van de huidige locatie ruim 20 meter in westelijke richting moeten opschuiven (van de dijk af). Dit sluit niet aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Zwolsedijk, waar veel woningen direct aan de dijk ge-

bouwd zijn en past ook niet bij het cultuurhistorische karakter van de plek (school aan de dijk). Zodoende is gekozen om eventuele nieuwbouw alleen op ongeveer de huidige locatie toe te staan. Het bouwvlak is iets ruimer gemaakt dan de huidige bebouwing, om enigszins te kunnen schuiven. Bij nieuwbouw dient de bouwmassa gelijk te blijven aan de huidige bebouwing en bijbehorende bouwwerken aanwezig op het perceel (ca. 100 m²).

In het Beeldkwaliteitsplan van 31 januari 2012 is een aantal referentiebeelden opgenomen waaraan de woning bij herbouw op de huidige locatie zou kunnen voldoen.



afbeelding 15: referentiebeelden voor vervangend bouwvolume op Zwolsedijk 12

2.3.3 Zwolsedijk 16

Indeling van het erf

Het meest karakteristieke pand binnen het plangebied is Zwolsedijk 16. De boerderij is gebouwd in 1901. In die tijd is aan de Zwolsedijk een aantal boerderijen uitgebrand. Daar zijn nieuwe boerderijen voor in de plaats gekomen. De voorgevel, het houtwerk en rieten kap van Zwolsedijk 16 zijn mooi gedetailleerd en zien er redelijk goed onderhouden uit. Het voorstel is dan ook om dit pand te behouden en binnen de te behouden bouwmassa twee nieuwe woningen te maken. Ook is net als bij de andere percelen kleinschalige bedrijvigheid bij de woning toegestaan.



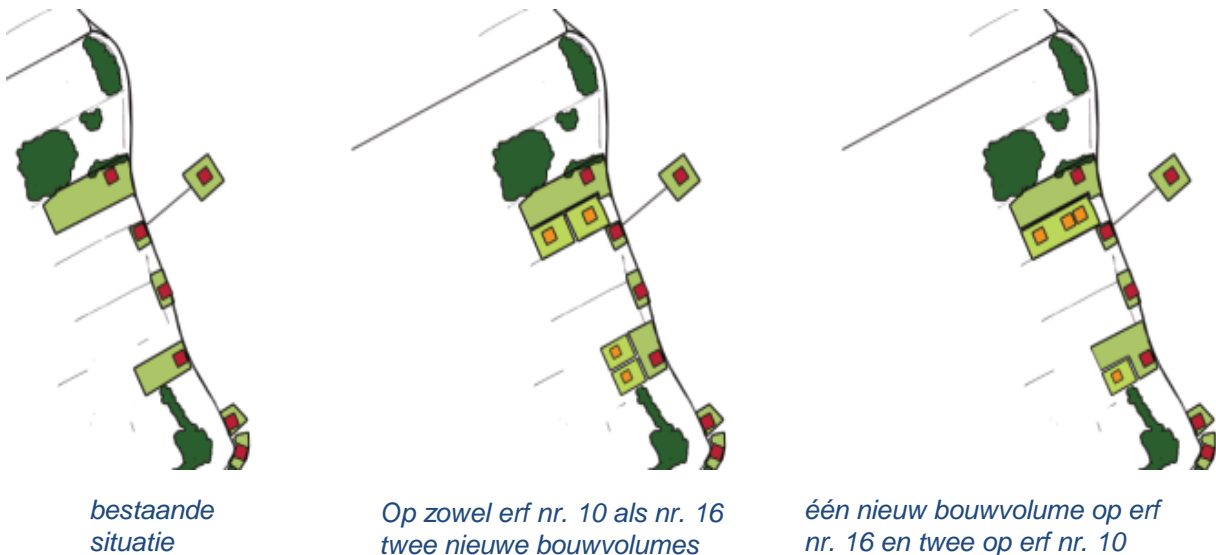
afbeelding 16: Te slopen en te behouden bebouwing op perceel Zwolsedijk 16

Achter op het erf is ruimte geboden voor twee bouwvolumes, waardoor een nieuwe cluster ontstaat. Op de bestemmingsplankaart zijn twee bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden. Het overige deel van het erf, met uitzondering van de bestaande boerderij, wordt ingericht als tuin.

Om het kleinschalige en compacte karakter van het erf te accentueren is er voor gekozen om de nieuwe erfwoningen relatief dicht achter de bestaande boerderij te situeren. Bij de locatie van de bouwvlakken is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, privacy, variatie in woonmilieu en uitzicht, zowel voor de nieuwe erfwoningen als voor de wooneenheden in het hoofdgebouw. Met de indeling is gerefereerd aan het boerenerf met een boerderij en bijgebouwen.

Uitwisselen aantal woningen tussen erf nr. 10 en nr. 16

Zoals ook bij erf nr. 10 is beschreven is het uitgangspunt voor de planontwikkeling dat er op zowel erf nr. 10 als nr. 16 twee nieuwe bouwvolumes op het achtererf worden gerealiseerd (afgezien van de nieuwe woning in de te behouden erfbebouwing). En daarnaast is er de optie om op erf nr. 10 drie extra woningen te realiseren in één of maximaal twee bouwvolumes. Dit onder de voorwaarde dat er op het erf van nr. 16 maar één nieuwe woning op het achtererf komt (afgezien van de nieuwe woning in de te behouden erfbebouwing). In afbeelding 17 is dit principe schematisch weergegeven. In deze laatste situatie, zal de nieuwe woning op erf nr. 16 in het zuidelijke bouwvlak op het achtererf moeten komen. Zie de meest rechter schets in afbeelding 18.

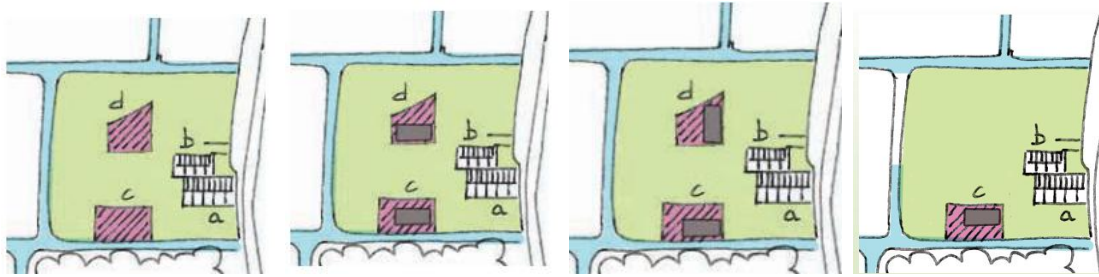


afbeelding 17: principe van uitwisseling nieuw te bouwen woningen tussen Zwolsedijk 10 en Zwolsedijk 16 (bron: Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16, Grontmij, 2014)

Typologie van de nieuwe erfwoningen

De typologie van de nieuwe erfwoningen is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan en het document 'Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16' (uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan). Het document 'Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16' is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. De bestaande te handhaven boerderij vormt het "hoofdgebouw" van het erf. De nieuwe bouwvolumes zijn hieraan ondergeschikt. Dit wordt gecreëerd door een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling. De bouwvolumes dienen voor wat betreft uitstraling en architectuur op elkaar afgestemd te worden. Dit draagt bij aan de gewenste eenheid van het totale erf. Eén en ander is uitgewerkt in onderstaande criteria.

- De bebouwing is afgedekt met een kap;
- De dakhelling is minimaal 20 graden;
- De bouwhoogte is niet hoger dan bestaande bebouwing.
- De kaprichting is parallel aan de bestaande boerderij;
- De kaprichting op 16d mag ook haaks op de bestaande boerderij staan;



afbeelding 18: mogelijke erf indelingen perceel Zwolsedijk 16

Bijgebouwen bij de nieuwe erfwooningen

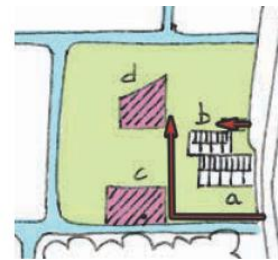
Op dit kleinschalige erf is bij de nieuwe erfwooningen ook ruimte voor eventuele bijgebouwen, bijvoorbeeld een garage of een schuur. Deze moet echter altijd gesitueerd worden binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen moeten passen bij de stijl van de erfwooningen en de bestaande boerderij.

Toegang tot het erf en de nieuwe kavels

In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de twee bestaande afritten van de Zwolsedijk. Voor de interne ontsluiting op het erf zijn meerdere opties denkbaar. Op de onderstaande kaarten zijn de twee meest voor de hand liggende opties aangegeven. In het bestemmingsplan is de erfindeling en ontsluiting niet specifiek vastgelegd, zodat ruimte is geboden om het erf in de definitieve situatie optimaal in te richten.

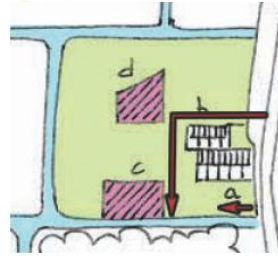
Optie 1:

De wooneenheden in de bestaande boerderij maken gebruik van de afrit aan de noordkant van de boerderij, de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de afrit aan de zuidkant van de boerderij.



Optie 2:

Hierbij is het net andersom en maken de wooneenheden in de bestaande boerderij gebruik van de zuidelijke afrit en de nieuwe bebouwing maakt gebruik van de noordelijke afrit.



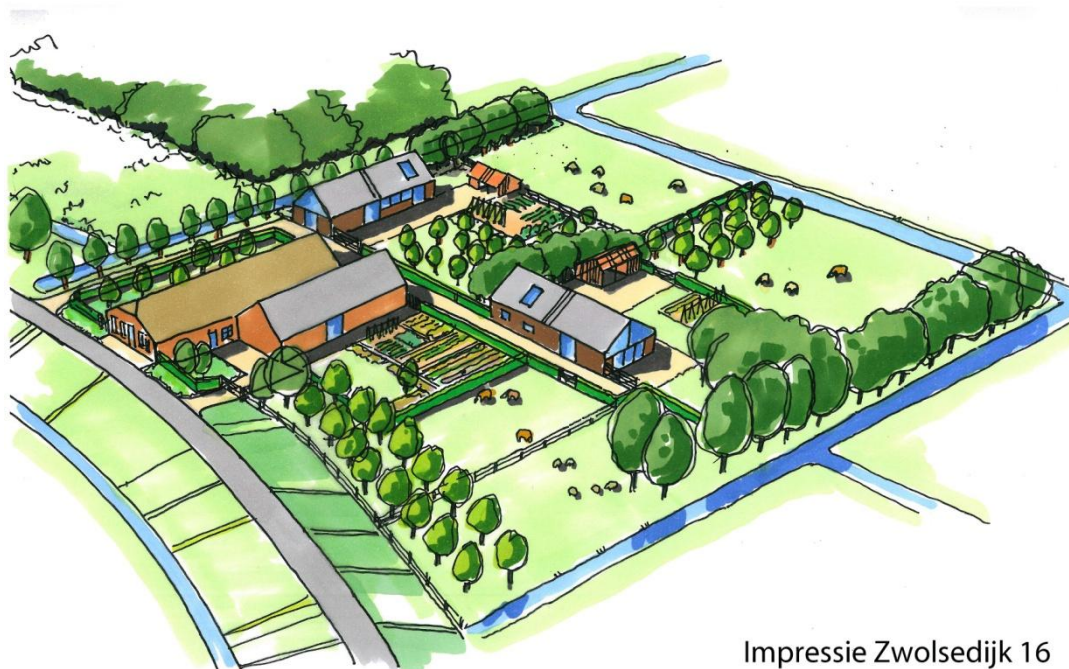
Landschappelijke inpassing

Ook bij dit perceel is de bedoeling om het erf met de nieuwe kavels de uitstraling te geven van één groot erf. Daarom zullen aan de westkant (polderkant) en aan de noordkant (haaks op de dijk) de randen van het erf landschappelijk in moeten worden gepast. Onderdeel daarvan is de, deels nieuw te graven, kavelsloot. Aan de zuidkant is dit minder relevant omdat daar al afschermdende beplanting aanwezig is. Deze landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving. De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantingssingels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantingssingels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin.

In het rapport 'Ruimtelijke inpassing erven Zwolsedijk 10,12 & 16' (uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan) Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Zwolsedijk 10-12-16, een uitwerking van het BKPin bijlage 1 is uitgebreid aandacht besteed aan de erfinrichting en landschappelijke inrichting. In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen

dat pas mag worden gebouwd wanneer in een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan de erfinrichting is getoond. Het landschapsinrichtingsplan wordt voorgelegd aan de gemeente. In ieder geval dient de landschappelijke inrichting te voldoen aan de inrichtingsaspecten die zijn genoemd in het rapport.

De 'artist impression' in afbeelding 19 geeft een beeld van de gevarieerde mogelijkheden van de landschappelijke inpassing van het erf.



Impressie Zwolsedijk 16

afbeelding 19: impressie erf Zwolsedijk 16 (bron: Bijlagerapport Beeldkwaliteitsplan, Grontmij, 2013)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld en heeft de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR de volgende drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' is als nationaal belang geformuleerd. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met het Barro geeft het Rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het plan vormt het Barro geen directe relevantie voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij goede ruimtelijke ordening hoort vraaggericht programmeren, verstedelijking realiseren en ruimte zorgvuldig benutten. In de SVIR is daarom de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder bevat 3 stappen waarmee ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

De "ladder van duurzame verstedelijking" houdt het volgende in:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a. en b.

De planontwikkeling ziet toe op transformatie van de agrarische functie naar wonen met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De huidige agrarische functie kan niet meer worden uitgevoerd. Door ruimte te bieden aan woningbouw, ontstaat de mogelijkheid om de ontsierende schuren te slopen en de erven landschappelijk beter in te passen in de omgeving. Hier is provinciaal en gemeentelijk beleid voor opgesteld, zie volgende paragrafen. Daar is het plan aan getoetst en passend bevonden. De nieuwbouw ter plaatse biedt een woonmilieu gericht op het landelijk wonen op een boerenerf. Dit is niet te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Ad c.

De locatie ligt aan de Zwolsedijk, een rustige weg tussen Zwolle en Hasselt. De weg heeft geen doorgaande functie. Voor het plan is onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking gedaan. De toevoeging vanwege het plan kan over de beschikbare infrastructuur worden ontsloten. Ontsluiting via OV is matig, maar ook veel minder noodzakelijk voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

Provinciale staten van Overijssel hebben op 2009 de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld (en eind 2012 heeft een actualisatie plaatsgevonden). De provincie heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel heeft als ambitie om samen met partners een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap.

In de Omgevingsvisie zijn de onderwerpen benoemd die de provincie tot haar belang rekent en is per thema uitgewerkt wat de ambities zijn. De provincie heeft de Provinciale Omgevingsverordening ingezet voor die onderwerpen waarvoor doorwerking juridisch geborgd dient te worden. De Omgevingsverordening² richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gegeven op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, water en bodem. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

Gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt in de laagveengebieden (in cultuur gebracht). Het agrarisch cultuurlandschap is een duidelijk laagveenontginningsgebied, waar de voorzone langs de dijk een soort van mixlandschap van agrarisch met wonen en eventueel kleinschalige bedrijvigheid is en het achtergelegen gebied de agrarische productiefunctie voorop staat.

Woningbouw

Een bestemmingsplan dat voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningen, dient naar aard, omvang en locatie in overeenstemming te zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In paragraaf 3.3.2 is de woonvisie van de gemeente Zwartewaterland beschreven. Het plan past hier binnen.

Water (Functiekaart Water)

De Zwolsedijk is een primaire waterkering. Ingrepen in de waterkering kunnen een direct gevolg hebben voor de waterveiligheid van het achterliggende gebied. Hier geldt voor wat betreft het waterschap het 'Nee, tenzij' beginsel. Bouwen mag niet, behalve als aan zeer strikte eisen wordt voldaan. In de watertoets in par. 4.2 is hier dan ook extra aandacht aan besteed.

² Gebruik is gemaakt van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Overijssel 2009, geldend vanaf 28-11-2012.

Archeologie (Archeologische gebiedenkaart)

De Archeologische gebiedenkaart geeft de archeologische waarden en monumenten aan die op basis van vondsten bekend zijn. Op het perceel van Zwolsedijk 10 is op de kaart een terrein van hoge archeologische waarde aangeduid. Op de verwachtingskaart heeft de rest van het plangebied een lage verwachtingswaarde.

In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

cultuurhistorische waarden: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. In de provinciale verordening is de verplichting opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven wordt op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.5 is nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Ecologie (kaart EHS en ONW en Natuurbeleidskaart)

Het bosperceel grenzend aan de noordzijde van het plangebied bij nr. 10 is aangewezen als bestaande natuur binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, waarmee onder meer ook de herbegrenzing van de EHS vast is gelegd. De provincie geeft instructies voor gemeentelijke bestemmingsplannen gericht op het veiligstellen van soorten en ecosystemen.

Het gebied ten oosten van de Zwolsedijk is onderdeel van Natura2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'. Bij de ontwikkelingen in het plangebied zullen de effecten op het natura-2000 gebied in beeld moeten worden gebracht.

In paragraaf 4.6 Ecologie is hier aandacht aan besteed.

3.2.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Binnen de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie ontwikkelen gemeenten eigen beleid voor het buitengebied. Als hulpmiddel daarbij hebben 11 gemeenten en de provincie samen een werkboek opgesteld. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen, want dat was gebaseerd op het Streekplan. Dat detailkader bevatte bijvoorbeeld regels voor Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Dit is het geval bij de ontwikkeling van nieuwe woningen en/of nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven zoals het geval is bij onderhavig bestemmingsplan. Als de agrarische functie definitief is beëindigd, wordt gestimuleerd om landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te verwijderen en de ervenstructuur te versterken.

Metten van kwaliteitsprestaties

Er worden vier mogelijkheden onderscheiden om te meten welke kwaliteitsprestaties gewenst zijn en of de ontwikkeling in balans met de ruimtelijke kwaliteit is:

1. een goed proces;
2. het kapitaliseren van ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties;
3. voldoen aan normbedragen;
4. vaste prestatieafspraken.

Het beleid van de provincie laat meer dan voorheen een maatwerkbenadering toe, als de vereiste balans maar onderbouwd kan worden. Vaste prestatieafspraken geven duidelijkheid vooraf, maar hebben als nadeel dat het een maatwerkbenadering in de weg kan staan. Het is uiteindelijk de gemeente die bepaalt welke methodiek zij voor welke gevallen wil toepassen. In dit

bestemmingsplan is een mix van methode 1 (goed proces) en methode 4 (vaste prestatieafspraken) toegepast. Hieronder is dit toegelicht.

Toepassing KGO in het bestemmingsplan

In de KGO is uitgewerkt hoe de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvestering moet zijn. De basisinspanning kwaliteitsinvestering (inpassing van het erf) is in principe bij elke ontwikkeling van toepassing. Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn onder andere sanering van landschapsontsierende bebouwing en aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken (zie blz. 44 KGO-werkboek). Voor rood-voor-rood ontwikkelingen is in deel 2 van het KGO-werkboek concreet uitgewerkt wat de criteria en hoogte van de kwaliteitsprestaties kan zijn. Hierin is genoemd dat ten minste 850 m². aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt in ruil voor één woning. Met de voorliggende ontwikkeling wordt 3.550 m². bebouwing gesloopt en wordt (ruimschoots) voldaan aan de prestatieafpraak van 850 m² per woning.

Investering in de ruimtelijke kwaliteit is geborgd door de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan met een koppeling naar het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Met de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat pas nieuwbouw kan plaatsvinden mits overeenstemming is over de landschappelijke inpassing die dient te zijn verwoord in een inrichtingsplan. Uitgangspunt is dat is aangesloten bij de omgevingskwaliteiten zoals verwoord in het provinciaal beleid (typologie en karakteristiek van de boereerven aan de Zwolsedijk). In meerdere workshops is met de provincie Overijssel, het Oversticht (stichting voor ruimtelijke kwaliteit), het Waterschap Groot Salland en gemeente Zwartewaterland een kader ontwikkeld dat aansluit en versterking geeft aan de omgevingskwaliteiten. Er zijn workshops gehouden over de inhoud van het beeldkwaliteitplan en aan het eind van 2012 is ook gesproken over hoe de bedachte ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan wordt geborgd.

Voor de hoofdgebouwen geldt dat de oppervlakte maximaal 180 m². bedraagt en een maximale inhoud van de woningen van 1.000 m³. Deze regeling is in het kader van ruimtelijke kwaliteit bewust gekozen. Het is ongewenst om bij de typologie en schaal van de erven, in combinatie met de grootte van de te behouden hoofdgebouwen (woning met achterhuis), kleine gebouwen te plaatsen. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij sterk gestuurd op de typologie van de nieuwe RvR woningen, namelijk 'schuurachtige' woningen die in positie, hoogte en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. In de bestemmingsplanregeling en het beeldkwaliteitsplan is verder specifiek aandacht geschonken aan de locatie van de nieuwe gebouwen en de inrichting van erf en tuin.

In het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken afgestemd op de zichtlijnen op het landschap. De mogelijke nieuwbouw blijft binnen de grenzen van de bestaande te slopen bebouwing en vergroot zelfs de zichtlijnen. Ook zal de nieuwe bouwmassa zich minder massief manifesteren en een kleinschaligere uitstraling bezitten dan de bestaande agrarische erfbebouwing. Zodoende wordt de beleving van het landschap vanaf de Zwolsedijk verbeterd.

Behalve de nieuwe erven regelt het bestemmingsplan ook het gebruik van de omliggende agrarische gronden. De nieuwe bestemming is gericht op het gebruik als schraal grasland. Doordat geen intensief agrarisch gebruik meer zal plaatsvinden, neemt de natuurwaarde toe. De graslanden vormen een overgangsgebied naar de natuurontwikkeling rond de ontgronding. Hiermee is beoogd een bijdrage te leveren in de natuurontwikkeling en ruimtelijke uitstraling van de omgeving. Ook is het beheer van de gronden naar de toekomst toe duurzaam geborgen middels een beheerovereenkomst met Staatsbosbeheer. In de beheerovereenkomst zijn de gewenste natuurbeheertypen en de fasering van aanleg vastgelegd. De fasering van de zandwinning is zo opgezet dat in eerste instantie de natuurstrook aan de zijde van de Zwolsedijk zal worden gerealiseerd. Hierdoor krijgt de natuur de kans om al in een zo vroeg mogelijk stadium tot stand te komen.

Gezien het bovenstaande is te concluderen dat de ontwikkeling past in het KGO beleid van de provincie. De balans van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvestering is in evenwicht. In het plan wordt aan de gestelde criteria voor RvR voldaan en is nadrukkelijk op alle facetten rekening gehouden met en passend geïnvesteerd in de aanwezige omgevingskwaliteiten. Daar

komt nog bij dat het gebruik en beheer van de ruimtelijk-landschappelijk te realiseren kwaliteit op meerdere manieren naar toekomst toe duurzaam is geborgen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Uitvoeringskader VAB

De Colleges van de gemeenten Kampen, Zwartewaterland en Zwolle hebben voor het Nationaal Landschap IJsseldelta een gezamenlijk uitvoeringskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) opgesteld. Het provinciale beleid voor VAB's en Rood voor Rood (nu opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is hierin uitgewerkt. De gemeenten hanteren het VAB-beleidskader ook als toetsingsinstrument voor nevenfuncties bij in functie zijnde boerderijen (bv kamperen bij de boer).

De (on)mogelijkheden van activiteiten in VAB's worden bepaald op basis van:

- a. omgevingscriteria op gebiedsniveau
- b. criteria op erfniveau (objectgericht)

ad a. Omgevingscriteria op gebiedsniveau

De gebiedskenmerken conform het provinciaal Omgevingsbeleid zijn leidend voor de wijze waarop de kernwaarden in de praktijk herkenbaar kunnen worden ingezet en de hieruit volgende toelaatbaarheid van (bedrijfs)activiteiten

ad b. Algemene en objectgerichte criteria

- Tijdelijke en permanente opslag en/of uitstalling van materieel, materialen en overige attributen voor functioneel gebruik is niet toegestaan;
- Toename van verkeersbewegingen is alleen mogelijk op de doorgaande wegen. Extra mobiliteit op de binnenwegen is ongewenst;
- Behoud van de ensemblewaarde en erfsilhouet: alle bebouwing ouder dan circa 1970 levert hier in beginsel een bijdrage aan. Voor gebouwen van na 1970, gebouwen die niet duidelijk op een terp (maar er naast of half er op) zijn gesitueerd, gebouwen die nadrukkelijk groter zijn dan het oorspronkelijke hoofdgebouw of gebouwen met een van het hoofdgebouw sterk afwijkend architectonisch handschrift geldt verwijdering als uitgangspunt;
- Vervolgontwikkeling binnen het bestaande repertoire mogelijk, mits passend bij de bestaande bebouwing, aansluitend bij de gebiedskwaliteiten en overeenkomstig de (nog aan te scherpen) welstandsnota's.

De gemeente staat positief tegenover nieuwe functies in VAB's, omdat dit helpt de karakteristieke bebouwing in stand te houden en daarmee een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland levert. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en op vrijkomende agrarische erven. Het kan daarbij gaan om omschakeling naar: 1. wonen (met eventuele sanering van ontsierende bebouwing) en 2. werken (nieuwe economische functie).

Ad. 1 VAB - Omschakeling naar wonen

De meest voorkomende functie in vrijkomende boerderijen is de woonfunctie. Na beëindiging van de agrarische activiteiten is de boerderij als burgerwoning te gebruiken, mits dit geen belemmering oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de naburige agrarische bedrijven of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Nevenactiviteiten in woonboerderijen zijn ook mogelijk net zoals bij burgerwoningen. Het kan gaan om een kapper, schoonheidssalon, administratiekantoor, éénmanszaak zoals een klussenbedrijf, vergaderruimte en andere aan-huis-verbonden-beroepen.

Ad. 2 VAB - omschakeling naar werken

De vrijkomende boerderijen en erven zijn vanwege hun grootte en ligging ook aantrekkelijk voor nieuwe bedrijfjes of andere activiteiten bij huis. In het algemeen is dit een wenselijke ontwikkeling die mogelijk is in de geldende bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan legt vooraf geen beperkingen in type bedrijvigheid meer op ten aanzien van gewenste functies in VAB's, maar er worden randvoorwaarden opgesteld.

Het gemeentelijk beleid staat dus diverse vormen van functiewijziging toe, en dat vergt een zorgvuldige afweging in relatie tot de omgeving. Hierbij kunnen de ervaringen van de projecten Streekeigen Huis, streekeigen Stallenbouw en de ervenconsulent goed worden ingezet. Ook het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) biedt daarvoor een goede basis.

Uitgangspunten gemeentelijk beleid

- Het gemeentelijk beleid stimuleert nieuwe (economische) functies in VAB's, waarbij de ontwikkelingsruimte voor de nieuwe functie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn. Bij transformatie na bedrijfsbeëindiging biedt de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ondersteuning bij het realiseren van kwaliteit. Onder de KGO valt o.a. de rood-voor-rood regeling.
- In de voormalige agrarische bedrijfswoning kan gewoond worden, mits dit geen belemmering oplevert voor de naburige agrarische bedrijven.
- Voor de invulling en uitwerking van de nieuwe functies geldt het Uitvoeringskader VAB als uitvoeringsleidraad. De gebieds- en objectgerichte criteria geven handvatten op hoofdlijnen voor het toestaan van typen activiteiten in de hoog- en laagdynamische zones.
- Randvoorwaarden geven aan waar nieuwe economische functies in VAB's aan moeten voldoen, zodat een optimale bijdrage kan ontstaan aan de ruimtelijke kwaliteit, de directe leefomgeving en de leefbaarheid op het platteland.

Randvoorwaarden voor nieuwe activiteiten in VAB's en erven:

- De karakteristieke bebouwing dient in stand te worden gehouden;
- De uitstraling van de erven moet optimaal zijn en de landschappelijke kwaliteiten zo veel mogelijk versterken, bijvoorbeeld middels een landschapsplan of erfinrichtingsplan.
- Slopen van niet-karakteristieke agrarische bebouwing (niet functionele bebouwing) en behoud van waardevolle ensemblewaarde en erfsilhouet is wenselijk (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).
- Bedrijfsmatige functies betreffen een lichte milieucategorie (maximaal 1 en 2).
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven;
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige overlast veroorzaken in de omgeving (bijvoorbeeld mogelijke verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast, stofhinder).
- Tijdelijke en permanente opslag en/of uitstalling van materieel, materialen en overige attributen voor functioneel, bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- Nieuwe functies mogen geen achteruitgang betekenen wat betreft natuur, landschap en milieu t.o.v. voormalig agrarisch bedrijf.

3.3.2 *Woonplan 2008 gemeente Zwartewaterland*

Het woonplan schetst de visie van de gemeente op de ontwikkeling van het wonen in de periode 2007-2011 met een doorkijk naar de langere termijn (2020).

Het wonen in Zwartewaterland concentreert zich in de drie grotere kernen. Het beleid ten aanzien van het wonen in het landelijk gebied is gericht op behoud en daar waar nodig verbeteren van de woonkwaliteit in relatie tot de landschappelijke kwaliteit. Incidentele woningbouw is in het kader van kwaliteitsbehoud onder strikte condities mogelijk. Hierbij valt onder meer te denken aan het behoud van karakteristieke boerderijen door ombouw tot (enkele) woning(en), lintversterking door ongewenste of verpauperde bedrijfsbebouwing te vervangen door woonbebouwing. Dit is het geval bij onderhavig plan en past daarmee in het beleid van de woonvisie.

3.3.3 *Waterplan Zwartewaterland*

Water is erg belangrijk, ook in Zwartewaterland. De gemeente is immers ontstaan in en langs het water. Vandaag de dag is dat nog duidelijk zichtbaar in onder meer het prachtige buitengebied. Het Waterplan maakt het mogelijk om samen een goed waterbeheer te voeren in Zwartewaterland. In het plan is een duidelijke visie verwoord en is bestaand en nieuw waterbeleid afgestemd. Ook is een samenhangend beeld geschetst van de wensen en de noodzakelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn.

3.4 Conclusie beleidskader

In het onderhavige plan is sprake van vrijkomende agrarische bebouwing, welk naar de toekomst toe als zelfstandige woning gebruikt gaat worden. Er worden op de erven Zwolsedijk 10 en 16 opstallen gesloopt, om ruimte te bieden voor nieuwbouw van enkele woonvolumes. De opzet en schaal van de plannen is in een uitgebreid traject tot stand gekomen, waarbij de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op en rond de erven centraal heeft gestaan.

Bestaande karakteristieke bebouwing blijft behouden. De nieuwe bouwvolumes op de percelen nr. 10 en 16 zijn zo gepositioneerd dat samenhang op de erven wordt gecreëerd en doorzichten op het landschap behouden blijven. De nieuwbouw op de erven zal ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing, zodat op elk perceel het beeld van een boerenerf met een boerderij en bijgebouwen blijft bestaan.

De landschappelijke inpassing is nog op detail uit te werken in een landschapsinpassingsplan, zodat specifiek maatwerk geleverd kan worden per perceel. Door deze uitwerking als verplichting op te nemen bij de bouwmogelijkheden, is tevens juridisch gewaarborgd dat dit daadwerkelijk gaat gebeuren.

Voor de herbouw van het pand op perceel nr. 12 is de karakteristieke afwijkende vorm juist leidend geweest. De slechte bouwkundige staat van de huidige bebouwing noopt tot herbouw, maar waarbij wel recht wordt gedaan aan de bijzondere plek die het gebouw inneemt langs de Zwolsedijk. De borging van de waterkerende functie van de dijk is in dit kader een belangrijk ontwerpaspect dat in de uitwerking de nodige aandacht vraagt.

Behalve de woonfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit zal wel altijd in ondergeschikte verhouding tot het wonen moeten zijn, zodat er geen zelfstandige bedrijfsfuncties zich gaan vestigen.

Gelet op de zorgvuldige afwegingen die gemaakt zijn bij de ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden en de juridische borging hiervan, kan gesteld worden dat de planontwikkeling zich past in de beleidskaders Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en voor vrijkomende agrarische bebouwing.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. Per omgevingsaspect wordt beschreven welke randvoorwaarden er gelden ofwel welke effecten het plan heeft.

De volgende aspecten komen in onderstaande paragrafen aan bod:

- Water (§ 4.2);
- Bodem (§ 4.3);
- Archeologie (§ 4.4);
- Landschap en cultuurhistorie (§ 4.5);
- Ecologie (§ 4.6);
- Verkeer (§ 4.7);
- Luchtkwaliteit (§ 4.8);
- Geluidhinder (§ 4.9 en § 4.10);
- Externe veiligheid (§ 4.11).

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de waterparagraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

4.2.2 Hydrologische situatie plangebied

Huidige situatie

Het waterbeheer in het poldergebied ten westen van de Zwolsedijk is hoofdzakelijk gericht op agrarisch gebruik (grasland), waarbij het waterpeil in de watergangen gericht is op een voldoende drooglegging van de percelen. In het poldergebied wordt momenteel een winter- en zomerpeil gehandhaafd van respectievelijk NAP -1,30 m en NAP -1,10 m. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de rivier Zwarte Water.

De polderbemaling zorgt ervoor dat de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld blijft. Echter de aanwezige veenlaag wordt steeds dunner als gevolg van inklinking en oxidatie, waardoor het maaiveld zakt. Om de grond droog genoeg te houden moet hierdoor steeds meer worden bemalen.

Bodem en grondwater

Vanaf maaiveld wordt een slecht doorlatende deklaag (klei en veen) aangetroffen met een dikte van enkele meters (circa 1 à 2 m). Hieronder wordt het eerste watervoerend pakket aangetroffen. Dit pakket heeft een dikte van 90 tot 110 m. De regionale grondwaterstromingsrichting van het diepe grondwater is van oost naar west gericht. De stromingsrichting van het freatische grondwater is naar de omliggende sloten gericht. Uit peilbuisgegevens blijkt dat de aangrenzende Zwarte Water een duidelijk infiltrerende werking heeft op de omgeving. Het peil in de Zwarte Water is hoger dan de stijghoogte in het poldergebied.

Toekomstige situatie

De planontwikkeling betreft het slopen van aanwezige opstallen en herbouwen van erfwoningen. Van waterhuishoudkundige relevantie is de beoogde sloop en herbouw van Zwolsedijk 12 binnen het Profiel van Vrije Ruimte van de primaire kering. Er worden geen grote aanpassingen aan het polderwatersysteem uitgevoerd. Rond erf nr. 10 zal een nieuwe kavelsloot worden gegraven. Mogelijk zullen werkzaamheden binnen de beschermingszone van bestaande watergangen plaatsvinden. Daarnaast wordt er gestreefd naar het afkoppelen van hemelwater en het gebruik van duurzame materialen bij de herbouw.

4.2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante hydrologische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herinrichting van het plangebied beschreven. Bij de totstandkoming van de uitgangspunten en randvoorwaarden is gebruik gemaakt van informatie van het waterschap Groot Salland. Daarnaast is gebruik gemaakt van de handreiking watertoets 3.

Waterveiligheid

Grenzend aan het plangebied ligt een primaire waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Voor het betreffende dijklichaam is een profiel van Vrije Ruimte opgenomen (PVVR). De huidige woning nr. 10 bevindt zich binnen dit profiel. De toekomstige nieuwe woning zal zich ook binnen het profiel bevinden.

Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen binnen dit PVVR het 'nee, tenzij' principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk, tenzij aan aanvullende eisen wordt voldaan. De woning gaat namelijk onderdeel uitmaken van de waterkerende functie. Er worden dan ook eisen gesteld aan de constructie -materialen en -methoden.

Om het proces goed te doorlopen is het goed om voorafgaande aan de verdere uitwerking / vergunningverlening voor erfwoning nr. 10 contact op te nemen met de afdeling waterkeringen van het waterschap. Het ontwerp moet namelijk worden getoetst door het waterschap. Het is zaak de afdeling waterkeringen in een vroeg stadium te betrekken. Hierdoor zal het ontwerp- en vergunningproces soepeler verlopen.

(Grond)wateroverlast

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een watergang van het waterschap Groot Salland. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van deze watergangen. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Het plan voorziet vooralsnog niet in werkzaamheden binnen de beschermingszone en obstakelvrije zone.

Door het graven van nieuwe watergangen/kavelsloten wordt de berging en afvoermogelijkheden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe watergang/kavelsloot krijgt tenminste hetzelfde profiel als de huidige watergangen om wateroverlast te voorkomen. De exacte dimensies worden in de ontwerpfase afgestemd met het waterschap.

Om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen wordt een minimale drooglegging voor de erfwoningen geadviseerd van 1,20 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. Tevens wordt kruipruimteloos bouwen geadviseerd in gebieden met bodemdaling.

Riolering en waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld van het vuilwater. Bij de afvoer van afgekoppeld hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. gezien de aanwezigheid van een deklaag aan maaiveld (slecht doorlatend) en hoge grondwaterstanden

(kwel) is infiltratie binnen het plangebied niet zinvol mogelijk. Het afgekoppelde hemelwater zal daarom via een bodempassage worden geloosd op (nieuw te graven) 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. Zo zullen er bijvoorbeeld niet-uitlogende materialen worden gebruikt en zal het afgekoppelde hemelwater waar mogelijk opnieuw worden gebruikt.

Het verhard oppervlak zal minimaal toenemen (in ieder geval minder dan 1.500 m²), maar mogelijk zelfs afnemen. Het realiseren van extra bergingsruimte wordt daarom in principe niet nodig geacht.

In een later stadium zal middels een rioleringsplan aannemelijk worden gemaakt dat het omringende watersysteem over voldoende beging- en afvoercapaciteit en zal inzicht worden gegeven in de wijze van afkoppelen en vuilwaterafvoer. Dit wordt in samenspraak met de gemeente en het waterschap vastgelegd.

Vergunningen en procedures

Voor het graven van nieuwe watergangen/kavelsloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap), of het verrichten van werkzaamheden binnen de obstakelvrij zone langs watergangen, dient altijd een watervergunning (Keur-ontheffing) te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Voor de herbouw van de woning Zwolsedijk 10, binnen het profiel van Vrije Ruimte van de primaire kering dient ook een watervergunning (Keur-ontheffing) te worden aangevraagd.

4.2.4 Overstromingsrisicoparagraaf

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft maakt deel uit van de dijkkring 10 (Mastenbroek). Deze dijkkring kent een overstromingsrisico. Het overstromingsrisico wordt met name gevormd door (een combinatie van) piekafvoeren van de IJssel en het Zwartewater, door opstuwend water vanuit het stelsel IJsselmeer/Ketelmeer/Zwarte Meer, klimaatverandering en laagliggende tot diepe polders.

Het risico op overstroming is afhankelijk van de afstand van een locatie tot de waterkering, de hoogte van de locatie en omgeving, de mogelijkheid van het water voor het bereiken van een locatie en de te verwachten overstromingshoogte bij een dijkdoorbraak (norm: 1:1.250). Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, openbare ruimte of voor de aanwezige mensen of dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden (uiterwaarden, oevers, laagste polders) onderlopen. Aangezien de naastgelegen zandwinlocatie lager ligt, zal het water hier eerst heen lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied eventueel overstroming plaatsvinden. Dit risico is zeer laag en staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.2.5 Advies en juridische vertaling

Waterschap Groot Salland is in september 2013 in het kader van de watertoets formeel geïnformeerd middels de Digitale Watertoets. Eerder is in december 2012 reeds contact geweest met het waterschap naar aanleiding van een workshop ruimtelijke inpassing. In dat kader zijn aandachtspunten en randvoorwaarden aangedragen met betrekking tot het aspect waterveiligheid. Op basis van de aanvullende reactie van het waterschap in september 2013 en de standaard waterparagraaf is voorliggende concept waterparagraaf tot stand gekomen.

Met betrekking tot de keuzes die nog gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de verwerking van afgekoppeld hemelwater, is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten. Het waterschap wil geïnformeerd worden over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat de uiteindelijke inrichting van het plangebied en de percelen zal zijn.

Specifiek ten aanzien van de herbouw van woning nr. 10 wordt voorafgaande aan de verdere uitwerking contact opgenomen met de afdeling waterkeringen van het waterschap groot Salland. Het ontwerp moet namelijk worden getoetst door het waterschap. Door de afdeling waterkeringen in een vroeg stadium te betrekken, verloopt het ontwerpproces soepeler.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb).

4.3.2 Milieukundig historisch bodemonderzoek

Voor het bestemmingsplan zijn een verkennend bodemonderzoek en een asbestinventarisatie uitgevoerd³. De bodem is niet verontreinigd met asbest. De boven- en ondergrond ter plaatse van de weilanden is niet verontreinigd. Ter plaatse van de bebouwing bij Zwolsedijk 10 en 16 zijn lichte verontreinigingen aangetroffen van de bovengrond en het grondwater. De verontreinigingen zijn vermoedelijk het gevolg van bedrijfsactiviteiten op de locatie (rijden met tractoren/bedrijfswagens). De verontreiniging is niet gerelateerd aan onder- of bovengrondse olieopslag. Specifiek voor nr. 16 is er vermoedelijk verontreiniging vanwege de bijmenging van beton, puin en verbrandingsresten in de bodem.

4.4 Archeologie

Wettelijk kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ), in werking getreden. Met de WAMZ is een stelsel gerealiseerd waarmee het archeologisch erfgoed kan worden beschermd en het archeologisch belang op een natuurlijke manier kan worden meegewogen in de besluitvorming.

Provinciaal beleid

Het provinciale uitgangspunt is om het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt deze het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van Zwartewaterland is verankerd in de Archeologienota Zwartewaterland en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwartewaterland (LOaAZ). Voor de gemeente is de Archeologische Waarderingskaart Zwartewaterland (AWZ) opgesteld. De AWZ is gedetailleerder dan de rijks- en provinciale kaarten (AMK en IKAW). De AWZ wordt als beleidsadvieskaart ingezet en kent in analogie met het archeologisch potentieel een klassewaardering van, 0, 10, 50, 90 en 100 procent. Een 0% gebied is archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven. In een 10% gebied zijn de verwachtingen onbekend. Een 50% gebied is archeologisch waardevol met een hoge verwachting. Een 90% gebied is zeer waardevol met een trefkans tussen de 90 en 100%. Van de 100% gebieden is bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Onderzoek of opgraving dient plaats te vinden indien het te beroeren oppervlak groter is dan 100m² en dieper dan 0,5 meter.

In het plangebied ligt een gebied met een vondstkans van meer dan 50%. De rest van het plangebied heeft een 10% verwachting. In afbeelding 20 is een kaartuitsnede van de AWZ getoond.

³ Verkennend bodem- en asbestonderzoek Zwolsedijk 10, 12, 16 en omgeving te Hasselt', Grontmij, nov. 2013.



afbeelding 20: uitsnede Archeologische Waarderingskaart Zwartewaterland (bron: ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, 11-06-2013)

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het aanwezige 50% archeologische verwachtingsgebied dient te worden beschermd tegen aantasting door grondwerkzaamheden. Er is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Werkzaamheden dieper dan 0,5m en met een oppervlakte groter dan 100m² mogen pas plaatsvinden wanneer middels onderzoek de aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden voldoende is vastgesteld.

4.5 Landschap en cultuurhistorie

Cultuurhistorie slaat op de zichtbare (bovengrondse) elementen die de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten bij het bewonen van een gebied. Het heeft betrekking op landschappelijke, aardkundige en bouwkundige elementen. Het landschap van de Polder Mastenbroek is een kenmerkend cultuurlandschap. De strakke geometrische structuur laat zien dat dit een door de mens gevormd landschap is.

Beleidskader

In de nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland aangegeven. Doel van de Nota is om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. De Polder Mastenbroek is aangewezen als Belvédèregebied.

Het beleid van de gemeente Zwartewaterland m.b.t. cultuurhistorie is verwoord in de Nota cultuurhistorie 'Erfgoed Algoed' (mei 2002) en heeft tot doel: bevordering van behoud van de monumentale en cultuurhistorische waarden. De subdoelstelling die ruimtelijk van belang is, is de integratie van de beleidsvelden bouw- en woningtoezicht, ruimtelijke ordening, welzijn en toerisme met het cultuurhistorisch beleid. Hiertoe dient in elk nieuw bestemmingsplan of ruimtelijke plan rekening te worden gehouden met historische bouwkunde, historische geografie en archeologie. Eind 2010 is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd voor de erven in het buitengebied. Hoofddoel van deze inventarisatie is bewustwording van de aanwezige karakteristieke waarden. Daarnaast dient het inventarisatierapport als signaal en inspiratiebron bij plannen voor herstel en verandering.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de rand van dit cultuurlandschap. Hier is sprake van een meer gevarieerde en kleinschalige opbouw van afwisselend erven en open doorzichten op het poldergebied. Op basis van een studie naar de kenmerkende landschappelijke en stedenbouwkundige elementen is het plan tot stand gekomen. Zo heeft dit geleid tot keuzes waar de nieuwe bouwvolumes zich het best op de kavels kunnen situeren, om doorzichten te behouden. Ook worden

de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden behouden en is nagedacht over hoe de nieuwe bebouwing zich passend kan verhouden tot deze bestaande bebouwing.

De bestaande te handhaven voormalige agrarische bedrijfswoningen vormen het “hoofdgebouw” van elk erf. De nieuwe bebouwing is hieraan ondergeschikt. Hierbij gaat het om een combinatie van volume, plaatsing en uitstraling.

De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij het karakter van de erven in de omgeving. De randen van de erven hebben veelal een gevarieerde opbouw. Dit varieert van beplantings-singels (dicht), boomgaarden (transparant), een rijtje knotwilgen (halfopen), kleine grasveldjes, moestuinen (open) of een lage meidoornhaag. Bij de beplantings-singels gaat het om inheemse beplanting van verschillende soorten bomen en struiken met een gevarieerde opbouw. De rand langs de dijk bestaat vaak uit een sier- en of moestuin.

In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat pas mag worden gebouwd wanneer in een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan de erfinrichting is getoond. Het landschapsinrichtingsplan wordt voorgelegd aan de gemeente. In ieder geval dient de landschappelijke inrichting te voldoen aan de inrichtingsaspecten die zijn genoemd in het rapport in bijlage 1.

4.6 Ecologie

4.6.1 Wettelijk kader

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet. De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en Faunawet (landelijk). Om de effecten van het plan op de natuur te beoordelen is een natuurtoets uitgevoerd⁴. Hieronder is een samenvatting en de conclusie weergegeven. Voor het volledige rapport zie bijlage 4.

4.6.2 Gebiedsbescherming

In het bestemmingsplangebied liggen geen Natura2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Wel ligt aan de oostzijde van de Zwolsedijk het Natura-2000 gebied ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’. En het bosperceel grenzend aan de noordzijde van het plangebied bij nr. 10 is aangewezen als bestaande natuur binnen de EHS.

Op basis van de uitgevoerde verkennende natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

Natuurbeschermingswet

Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwartewater en Vecht grenst, gescheiden door de Zwolsedijk, aan het plangebied. Uit de afweging blijkt dat er vanuit de voorgenomen plannen geen effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. De voorgenomen plannen leiden niet tot een verslechtering van de kwaliteit van habitats, noch tot een significante verstoring van soorten.

Van een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied is geen sprake. De voortoets dient ter verificatie voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, provincie Overijssel.

Ecologische Hoofdstructuur

De doelen en bescherming van de EHS zijn op landelijk niveau beleidsmatig vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) met kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden, beheersgebieden en (robuuste) ecologische verbindingzones. De wettelijke bescherming van de EHS is geregeld via de Provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. Het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur voor de provincie Overijssel is weergegeven in de Provinciale Omgevingsverordening. De afweging voor ingrepen in de EHS gaat volgens het “nee, tenzij-principe”. Grenzend aan het plangebied ligt een bosje dat is aangewezen als EHS. Dit ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het plan maakt geen ingrepen in de EHS mogelijk. Als conclusie van de afweging in het kader van de EHS kan aangegeven worden dat de voor-

⁴ Natuurtoets N33 Hunzemeander, Grontmij Nederland B.V., april 2013.

genomen herinrichting van het plangebied niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een toetsing aan het nee, tenzij principe is niet aan de orde.

Er is geen belemmering vanuit de EHS regelgeving.

4.6.3 Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. In het kader van de Flora- en faunawet wordt met de inrichting en de uitvoering rekening gehouden met de beschermde soorten. De Gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen (2012) is van toepassing.

- Uit de toetsing komt naar voren dat er voor de voorgenomen activiteiten voor huismus ontheffing (dan wel goedgekeurde mitigatie) van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.
- Voor grote modderkruiper kan strijdigheid met de FFwet in de uitvoeringsfase voorkomen worden door te werken op basis van een werkprotocol geënt op het ecologisch werkprotocol zoals dat ook voor de ontgroning grenzend aan het plangebied wordt gebruikt. Aanbevolen wordt om deze maatregelen ter verificatie mee te nemen in de ontheffingsaanvraag voor huismus;
- Er zijn geen vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen in de te slopen opstallen aanwezig. In dien sloop na juli 2016 gaat plaatsvinden is vanwege de beperkte geldigheid van gegevens (3 jaar) herhaling van onderzoek nodig.

In de tabel hieronder worden de conclusies van de toetsing aan de Flora- en faunawet samengevat weergegeven.

Tabel 5.1 Samenvatting toetsing Flora- en faunawet

soort	beschermingsniveau / tabel Ff-wet	mogelijk effect	mitigatie	ontheffing nodig?
huismus	Strikt / 1	vernietiging verblijfplaats	Vervangende nestplaatsen	Ja
grondgebonden kleine zoogdieren	algemeen / 1	verstoring en aantasting verblijfplaatsen	zorgvuldige werkwijze (schouwen, maaien en buiten overwinteringsperiode)	nee
algemeen beschermde amfibieën	algemeen / 1	verstoring en aantasting verblijfplaatsen	zorgvuldige werkwijze (werken buiten overwinteringsperiode)	nee
broedvogels	strikt / 3	verstoring	buiten broedseizoen werken/aanpassen werkwijze of vestiging voorkomen	nee
Grote modderkruiper	strikt / 3	verstoring en aantasting verblijfplaatsen	Ecologisch werkprotocol ontgroning	Aansluiten bij bestaande (2011) en meenemen bij huismus

Met in achtneming van de bovenstaande aandachtspunten en maatregelen zijn er geen beperkingen voor het bestemmingsplan op het gebied van de Flora- en faunawet.

4.7 Verkeer

De functies die het nieuwe bestemmingsplan binnen het plangebied mogelijk maakt, hebben een verkeersaantrekkende werking. De verkeersintensiteit op de Zwolsedijk kan daardoor toenemen. Door Cauberg-Huygen is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking⁵. Het rapport is opgenomen in bijlage 2.

⁵ Bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16 te Hasselt; aspecten verkeersaantrekkende werking, geluid, luchtkwaliteit, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 13 september 2013.

In de meeste recente Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV) 2012 zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van verschillende functies. Op basis van de kencijfers is een globale prognose gemaakt van de verkeersaantrekkende werking. Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. Ook zijn ondergeschikt aan de woonfunctie, kleinschalige bedrijfsmatig activiteiten, beroep aan huis en bed and breakfast toegestaan. Dergelijke functies genereren eveneens verkeersbewegingen, maar vanwege het kleinschalige karakter in beperkte mate. Vanwege de mogelijkheid bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren op de percelen wordt de maximale verkeersgeneratie van 8,6 bewegingen per etmaal per woning aangehouden. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan negen woningen, waarvan drie bestaande en zes nieuwe woningen. De zes nieuwe woningen genereren circa 52 extra verkeersbewegingen per etmaal (6 x 8,6 bewegingen).

Deze toename aan verkeer is, gelet op de bestaande lage intensiteiten, naar verwachting over de Zwolsedijk te ontsluiten.

4.8 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies binnen het plangebied, dienen getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling als deze 'niet in betekenende mate' (hierna te noemen: NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Behalve de wettelijke toets dient bij de ruimtelijke besluitvorming ook een belangenafweging te worden gemaakt, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten betrokken worden. Uit deze belangenafweging volgt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het in dit kader relevant hoe de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied zich verhouden tot de grenswaarden voor deze stoffen uit de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

In het onderzoek dat is uitgevoerd door Cauberg-Huygen (zie bijlage 2) is zowel de luchtkwaliteit ter plaatse in beeld gebracht als de bijdrage vanwege het plan. Vanwege de omvang leidt het plan tot een NIBM-bijdrage aan de concentraties fijn stof en NO₂ (ruim minder dan 1.500 woningen). Verder zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied ruimschoots lager dan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Zwolsedijk. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï voor het jaar 2024 is inzichtelijk gemaakt op de randen van de bouwvlakken. Gebleken is dat op de te projecteren bouwvlakken wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Ter hoogte van de bestaande woningen is de geluidbelasting hoger dan 48 dB. Echter, ingevolge artikel 76, derde lid Wgh, zijn bestaande woningen uitgesloten van beoordeling. Dit geldt voor de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Zwolsedijk 10 en 16 en voor Zwolsedijk 12. Voor Zwolsedijk 12 wordt gedacht aan sloop-nieuwbouw (vervangende nieuwbouw). Bij vervangende nieuwbouw zal in het kader van de vergunningverlening moeten worden beoordeeld of kan worden voldaan aan de wet geluidhinder. dit zal dan afhangen van de exacte plaatsing in het bouwvlak.

In het bestemmingsplan worden in totaal 6 extra woningen aan de bestaande situatie toegevoegd. Op basis van de verkeersaantrekkende werking neemt de geluidbelasting op de te projecteren bouwvlakken heel licht toe. De toekomstige geluidbelasting bij de nieuwe woningen

blijft onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is vanuit de Wgh geen belemmering voor realisering van het plan.

4.10 Industrielawaai

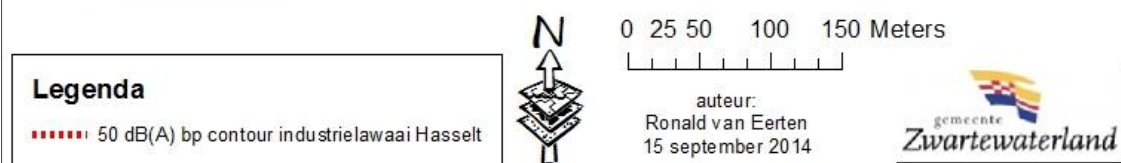
4.10.1 Industrierrein Hasselt

Ten noorden van het plangebied ligt het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Hasselt. Voor het Industrierrein Hasselt is een geluidzone vastgesteld. In onderstaande figuur is de contour van de geluidzone weergegeven voor het deel van het bestemmingsplan-gebied. De 50 dB(A) contour ligt over het noordelijke deel van het plangebied. De contour ligt op de noordelijke gevel van de bestaande woning Zwolsedijk 10. Ook liggen de bouwvlakken van de nieuwe woningen binnen de contour.

De gemeente heeft de te verwachten geluidbelasting beoordeeld voor de nieuwe en bestaande woning. De afstand van de grens van het industrieterrein tot de grens van het plangebied bedraagt circa 650 meter. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein ligt ter plaatse van de nieuwe en bestaande woning lager dan 50 dB(A). In het bestemmingsplan worden zodoende geen hogere grenswaarden voorzien. Hierdoor dienen er geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld en ontstaan er ook geen nadelige gevolgen en/of belemmeringen voor de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein.

De 50 dB(A) contour is opgenomen in het bestemmingsplan.

Geluidcontouren Industrielawaai



afbeelding 21: contour geluidzone van Industrierrein Hasselt ter plaatse van Zwolsedijk 10

4.10.2 Multifunctionele ontgroning

De multifunctionele ontgroning ligt direct ten westen van het plangebied. De werkzaamheden binnen de multifunctionele ontgroning worden uitgevoerd in verschillende fasen, waarin de zandwinplas steeds verder in oostelijke richting wordt uitgebreid. Voor plangebied Zwolsedijk is fase 4 van de ontgroning maatgevend. In deze fase vinden werkzaamheden op het werkeiland

plaats en bevindt de zandzuiger zich op de kortste afstand tot de geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied.

In het onderzoek van Cauberg-Huygen is de geluidbelasting vanwege de multifunctionele ontgronding in beeld gebracht. In bijlage 2 is het onderzoeksrapport opgenomen met een toelichting op de gebruikte rekenmethoden en de uiteindelijke rekenresultaten. Uit het onderzoek volgt dat de geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan wat betreft langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus in voldoende mate zijn beschermd tegen geluid van de multifunctionele ontgronding.

4.11 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het bestemmingsplan maakt functies mogelijk die als kwetsbaar object kunnen worden gezien. In de omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die een externe veiligheidsrisico op de omgeving bezitten. Zodoende vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt de hoofdlijn van het bestemmingsplan weergegeven, daarnaast wordt ingaan op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de regels.

Onderdelen van het bestemmingsplan

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels. De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De opbouw van de regels en de te gebruiken hoofdgroepbestemmingen op de verbeelding zijn vastgelegd in de RO Standaarden 2012.

5.2 De bestemmingen

Hier is per artikel een toelichting geboden bij de gekozen bestemmingen en de meer algemene regels die van opgenomen zijn in dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden – Natuur en landschap
- Water
- Wonen
- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een beschrijving van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;

- (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels;

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Het bestemmingsplan heeft voor de gronden die niet betrokken worden bij de nieuwe woonerven een specifieke agrarische bestemming opgenomen. Het is mogelijk om deze schrale graslandjes te gebruiken voor het houden van enkele dieren (hobbymatig). De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot perceelsafscheidingsen, er kunnen geen gebouwen worden gebouwd. Ook is het niet wenselijk om hier gewassen zoals maïs te gaan telen of een paardenbak aan te leggen. Binnen de bestemming zijn de bestaande perceelsloten ook opgenomen. Het aanpassen van het slotenpatroon is niet mogelijk zonder vergunning.

Artikel 4: Wonen

Op de percelen Zwolsedijk 10, 12 en 16 is de woonbestemming opgenomen. Het plan heeft een grote mate van eenvoud in de bestemmingsopzet, waarbij flexibiliteit en uitwisselbaarheid van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voorop heeft gestaan. De kaders van de nieuwe mogelijkheden bestaan uit de grenzen van de bouwvlakken en de oppervlakte-, hoogte- en inhoudsmaten. Functies zijn uitwisselbaar gehouden doordat alles in één bestemming Wonen is opgenomen. De bestemming staat de hoofdfunctie wonen toe met daarbij behorend kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, een beroep aan huis of een bed&breakfast.

Door middel van een bouwvlak is bepaald waar wel en waar niet gebouwd mag worden. De bouwvlakken zijn strak rond de bestaande bebouwing neergelegd. De bestaande goot- en bouwhoogtes zijn daar ook voor opgenomen.

De nieuwe bouwvlakken zijn ruim neergelegd, waarbinnen is aangegeven hoeveel oppervlakte in totaal bebouwd mag worden. De bouwhoogtes zijn gelijk of lager dan de bestaande bebouwing, wat er voor zorgt dat de nieuwe bebouwing vanaf de dijk gezien altijd lager zal ogen dan de bestaande bebouwing. Zo blijft de nieuwbouw ondergeschikt.

Het plan biedt ruimte aan nieuwe bouwvolumes van 1.000 m³ per stuk, met een footprint van ca. 180 m². De bouwvlakken zijn opgenomen op basis van de landschappelijke studie. Binnen het bouwvlak is de maximale footprint van 180 m² per woning omgerekend naar een maximaal te bebouwen oppervlak per bouwvlak aan hoofdgebouwen. Het totaal aan woningen is vastgelegd op negen, inclusief de bestaande woningen. Dit betekent dat er maximaal 6 nieuwe woningen bij kunnen komen.

Er is een uitwisselingsmogelijkheid opgenomen van het aantal woningen voor twee bouwvlakken, aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - 1 en specifieke bouwaanduiding - 2 (sba-1 en sba-2). Binnen het bouwvlak op Zwolsedijk 10 met 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn maximaal drie woningen toegestaan, mits dit bestaat uit maximaal twee hoofdgebouwen. En binnen het bouwvlak op Zwolsedijk 16 met 'specifieke bouwaanduiding - 2' is maximaal één woning toegestaan. In totaal geldt binnen de beide bouwvlakken (beide specifieke bouwaanduidingen samen) een maximum van drie woningen. Zo is het mogelijk om ofwel op beide erven twee nieuwe bouwvolumes op het achtererf te realiseren ofwel om op erf nr. 10 drie extra woningen te realiseren en één op erf nr. 16. Er is voor het bouwvlak van Zwolsedijk 10 aan toegevoegd dat hier maximaal twee hoofdgebouwen mogen komen, om te regelen dat de drie woningen in het bouwvlak op Zwolsedijk 10 in twee bouwvolumes worden gerealiseerd in plaats van in drie bouwvolumes.

De bouwmogelijkheid is gekoppeld aan een landschapsinpassingsplan, dat gebaseerd dient te worden op de uitgangspunten die in het BKP moeten worden geformuleerd.

Bijbehorende bouwwerken moeten in het bouwvlak worden gebouwd en mogen vrijstaand of aaneengebouwd aan het hoofdgebouw worden gebouwd. Er mag 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd bij elke woning. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

De ontsluitingsroute op het erf is niet vastgelegd op de verbeelding, zodat ruimte is om de optimale erfinrichting te verwezenlijken. Er zal overigens wel gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande opritten naar de Zwolsedijk.

Ook de waterstructuur is niet vastgelegd, maar binnen de bestemmingen Agrarisch - Grasland en Wonen is het mogelijk om de nieuwe kavelsloten rond de percelen aan te leggen. Zo is de exacte locatie nog in samenhang met de landschappelijke inpassing later te bepalen.

Artikel 5: Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied ligt een strook grond dat op de gemeentelijke archeologische waarderingskaart is aangewezen met een grote vondstkans (50% of meer). Deze strook grond, ter hoogte van Zwolsedijk 16, is mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied. Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij verstoringen in de bodem dieper dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 6: Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is opgenomen om de waterkerende functie van de Zwolsedijk te beschermen. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder. Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een Watervergunning van het waterschap nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

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. Ook zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. De gebiedsaanduiding is ter aanvulling op de dubbelbestemming en betreft het gebied verder van de dijk gelegen. Hier mag alleen met een afwijking worden gebouwd nadat afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden.

Ook is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 2' in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft de geluidzone van het industrieterrein Hasselt, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringplichtige inrichtingen zijn toegestaan. De geluidhinder van het industrieterrein mag buiten de geluidzone niet meer bedragen dan 50 dB(A). Hierbinnen kan sprake zijn van een hogere geluidbelasting. Maar zoals in hoofdstuk 4, (paragraaf 4.10) is beschreven, is het bestemmingsplangebied op een dusdanige afstand van het bedrijventerrein gelegen dat er geen sprake is van een verhoogde geluidbelasting (hoger dan 50 dB(A)).

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt onder voorwaarden geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen mogelijk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgescreven.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de aanhalingstitel van de regels van het plan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De ontwikkeling van de woningen wordt gezien als een 'bouwplan' in de zin van dit artikel (één of meerdere woningen). De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Met onderhavig bestemmingsplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Zodoende geldt niet de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorontwerp

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De resultaten van de reacties van de overlegpartners worden in het ontwerpbestemmingsplan verwoord.

Het plan is naar de volgende overlegpartners toegezonden:

1. Provincie Overijssel (inhoudelijke reactie)
2. VROM-inspectie Zuid-West (geen inhoudelijke reactie)
3. Waterschap Groot Salland (inhoudelijke reactie)
4. Veiligheidsregio IJsselland (inhoudelijke reactie)

Van de Provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland en de Veiligheidsregio IJsselland is een inhoudelijke reactie ontvangen. Hieronder zijn de reacties samengevat en is de beantwoording van de gemeente opgenomen. Daar waar dit tot aanpassing heeft geleid, is dit in de beantwoording aangegeven.

Provincie Overijssel

De provincie geeft als reactie dat het uitgangspunt is dat de ontwikkelruimte in het bestemmingsplan in balans is met de ruimtelijke kwaliteit die wordt verwezenlijkt. De toekomstige woningen hebben een groter volume dan wat in de gemeente Zwartewaterland gebruikelijk is. Het is de provincie duidelijk dat deze keuze is gemaakt omdat de gebouwen een ensemble van boerenerf dienen uit te stralen. Daar passen grotere volumes bij. Tegenover deze ontwikkelruimte dient een inspanning in ruimtelijke kwaliteit te staan. Het inrichten en beheren van de bloemrijke weilandjes biedt de ruimtelijke kwaliteitsimpuls waardoor de ontwikkeling in goede balans is. De provincie vindt dat de huidige regeling voor de graslanden in dit kader moet worden verbeterd. Wanneer de bestemming voor de weilanden zodanig wordt aangepast dat het daadwerkelijk alleen als bloemrijke weilanden en schraal grasland te gebruiken is, dan acht de provincie de ontwikkeling in balans en wordt voldaan aan het provinciaal beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De provincie Overijssel acht de ontwikkeling in balans met de ruimtelijke kwaliteit, mits de regeling voor de agrarische gronden zoals afgesproken wordt aangepast.

Reactie gemeente

De wens van de provincie past geheel in het gedachtegoed van de gemeente en de initiatiefnemer van het plan. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

Waterschap Groot Salland

De beschermingszone van de dijk (de buitenbeschermingszone tot 100 meter uit de teen van de dijk) ontbreekt in het bestemmingsplan. Deze dient als gebiedsaanduiding (vrijwaringszone) te worden opgenomen, met daarbij dezelfde regeling als in het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland.

Reactie gemeente

De opmerking is correct. De gebiedsaanduiding is naar aanleiding van de reactie van het waterschap in het bestemmingsplan opgenomen.

Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert om:

- een overstromingsparagraaf op te nemen en toekomstige bewoners te informeren over dit risico en wat zij bij een eventuele overstroming zelf kunnen doen.
- in overleg met de lokale brandweer bluswatervoorzieningen te ontwikkelen voor het plangebied.

Reactie gemeente

Een overstromingsparagraaf is naar aanleiding van de reactie van de veiligheidsregio in het bestemmingsplan opgenomen. De overige aanbevelingen zijn ter kennisgeving aangenomen.

7.1.2 *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kunnen omwonenden en belanghebbenden het plan inzien en een inspraakreactie indienen.

Er zijn twee reacties binnengekomen. In bijlage 5 is de Nota Inspraak opgenomen. Hierin zijn de reacties samengevat en is de gemeentelijke beantwoording opgenomen. De ingekomen inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 *Ontwerp*

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder het plan kunnen inzien en een zienswijze kunnen indienen.

Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In bijlage 6 is de reactie samengevat en is de gemeentelijke beantwoording opgenomen. De ingekomen zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing
Zwolsedijk 10-12-16, een uitwerking van het BKP

Bijlage 2

Onderzoek verkeer, lucht en geluid

Bijlage 3

Bodemonderzoek

Bijlage 4

Ecologie

Bijlage 5

Nota Inspraak

Bijlage 6

Nota Zienswijzen

