

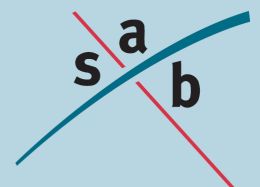
Bestemmingsplan

Stadshagen I, Frankhuisweg 30

toelichting

Gemeente Zwolle

Datum: 30 juni 2014
Projectnummer: 120484
ID: NL.IMRO.0193.BP14005-0003



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving van het plangebied en het plan	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Het noordelijke deel	5
2.3	Beschrijving van het plan	6
3	Inventarisatie van het geldend beleid	9
3.1	Algemeen	9
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Milieu	10
4.3	Ecologie	16
4.4	Water	21
4.5	Overstromingsrisico	22
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	22
5	Juridische planopzet	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Inleidende regels	28
5.3	Bestemmingsregels	28
5.4	Algemene regels	29
5.5	Overgangs- en slotregels	30
5.6	Handhaving	30
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Overleg	32
7.1	Overleg	32

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
- Bijlage 2: Bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft ten doel de vestiging van een kinderdagverblijf mogelijk te maken op een deel van het perceel, plaatselijk bekend Frankhuisweg 30 te Zwolle.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat zoals gezegd een deel van het perceel aan de Frankhuisweg 30 te Zwolle. Het gaat specifiek om het noordelijke deel van het perceel.

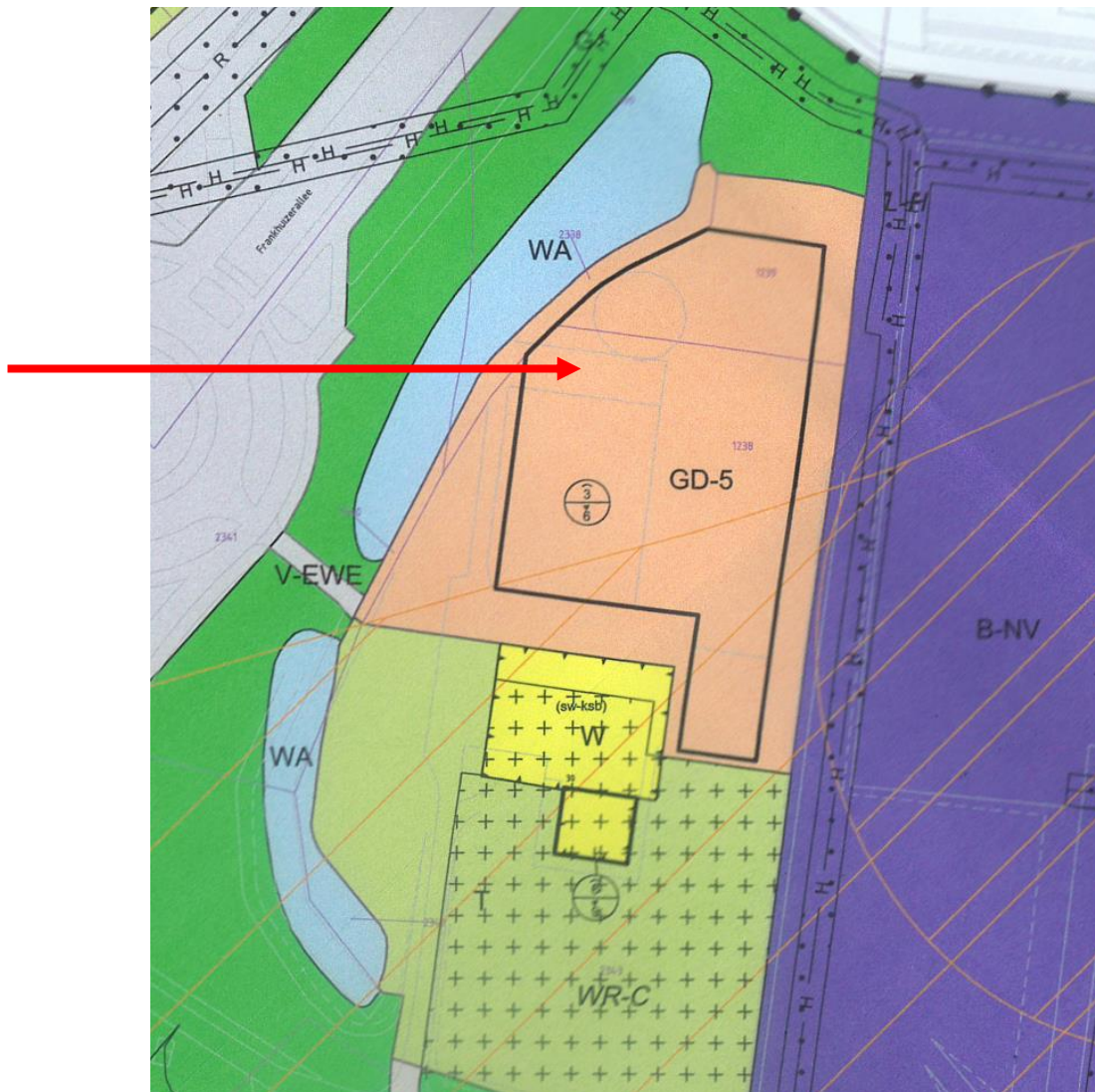
Op de volgende afbeelding is het plangebied met een cirkel aangegeven op de luchtfoto. Voor de specifieke begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadshagen I', dat op 30 september 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Gemengd 5'. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In totaal mag de oppervlakte van de bebouwing 1.500 m² bedragen. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter, terwijl er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om zowel de goot- als de bouwhoogte nog met 1 meter te vergroten. Binnen de bestemming Gemengd 5 zijn weliswaar maatschappelijke voorzieningen toegestaan, maar er is specifiek aangegeven, dat deze niet mogen bestaan uit geluidsgevoelige functies. Een kinderdagverblijf is een geluidsgevoelige functie en is als zodanig dus niet toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Stadshagen I

2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Voorst en de woonwijken Westenholte en Stadshagen. Het plangebied maakt deel uit van een groter perceel. Het zuidelijke deel van dit perceel, waar zich onder andere een monumentale boerderij bevindt, wordt van oudsher ontsloten vanaf de Frankhuisweg. Het noordelijk deel van het perceel is na de ontwikkeling van de woonwijk Stadshagen ook ontsloten vanaf de bestaande rotonde in de Frankhuizerallee. Hierdoor heeft het perceel twee gezichten gekregen: een historische uitstraling aan de zuidzijde en een wat functionelere uitstraling aan de noordzijde. Het perceel wordt van de Frankhuizerallee gescheiden door een watergang.

2.2 Het noordelijke deel

Op het noordelijke gedeelte bevindt zich onder andere een grote loods, die als manege/ paardenstal in gebruik is. Juist voor dit gedeelte van het perceel wordt gezocht naar een passende invulling. Het benutten van dit gedeelte voor een kinderdagverblijf zou een goede invulling zijn. De toegankelijkheid vanuit bijvoorbeeld Westenholte en Stadshagen is optimaal, dankzij de eigen aansluiting op de rotonde. Omdat het bestaande kinderdagverblijf Eigenwijs in Stadshagen zal stoppen is er ook een duidelijke behoefte aan een dergelijke voorziening.

De vestiging van het kinderdagverblijf is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, omdat een kinderdagverblijf een geluidsgevoelige functie is. De van belang zijnde geluidsaspecten zijn hieronder nader aangegeven:

- Het zuidelijke deel van het perceel is in zijn geheel gesitueerd binnen de begrenzing van de geluidszone rond het bedrijventerrein Voorst. Vestiging van een kinderdagverblijf op dat gedeelte ligt niet voor de hand omdat er dan een nieuwe geluidsgevoelige functie gesitueerd wordt binnen de begrenzing van de zone. Uit de tekening blijkt dat het noordelijke deel van het perceel echter grotendeels buiten deze zone ligt en als zodanig dus niet belemmerd wordt door industrielawaai;
- Ten oosten van het perceel is een transformatiestation gesitueerd. De invloedzone van dit bedrijf is op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan aangegeven. Te zien is, dat het perceel niet geroerd wordt door de invloedzone. Als zodanig wordt het perceel dus ook niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door dit transformatiestation;
- Het noordelijk gedeelte van het perceel is gelegen op korte afstand van de Frankhuizerallee en van de spoorlijn Zwolle -Kampen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek verricht naar de mogelijke invloed van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2.3 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Stadshagen I, Frankhuisweg 30 voorziet in de vestiging van een kinderdagverblijf op het noordelijke deel van het perceel. Op de schets hieronder is aangegeven op welke wijze het kinderdagverblijf op het perceel gesitueerd kan worden. De ontsluiting vindt plaats vanaf de bestaande rotonde in de Frankhuizer-allee. Op het terrein zijn 12 parkeerplaatsen gesitueerd ten behoeve van het brengen en halen van kinderen. Daarnaast is nog voorzien in een 10-tal extra parkeerplaatsen ten behoeve van de woning (op hetzelfde perceel), het kantoor (op hetzelfde perceel) en het kinderdagverblijf.



Indelingsschets (Bron: De Bruin architecten)

Hieronder zijn nog enkele impressies opgenomen van het nieuwe bouwplan. Het is duidelijk, dat hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt kan worden van de Poort van Stadshagen. Te zien is, dat het bouwvolume met een oppervlakte van ongeveer 1 000 m² op speelse wijze geled is. De geplande oppervlakte blijft ruimschoots onder de 1.500 m², die mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Massastudie (Bron: De Bruin architecten)

Aan het gedeelte, dat gesitueerd is buiten de geluidszone rond het bedrijventerrein is de bestemming "Gemengd 5" toegekend, waarbij ditmaal maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn zonder nadere beperkingen. Op deze wijze behoudt het perceel zijn huidige bestemming, zij het dat voor dit specifieke gedeelte geluidsgevoelige functies niet langer worden uitgesloten.

Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan Stadshagen I is gehandhaafd en de hoogtebepalingen zijn iets opgerekt (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 7 meter). Door het oprekken van de goot- en bouwhoogte zijn de bouwkundige mogelijkheden verruimd. Hierdoor kan er "gespeeld" worden met verschillende dakvlakken, waardoor het mogelijk is ter plaatse een aantrekkelijk vormgegeven gebouw te realiseren. De herziening van het geldende bestemmingsplan voorziet dus enerzijds in een kleine verruiming van de functionele invulmogelijkheden en anderzijds in iets ruimere hoogtematen.

3 Inventarisatie van het geldend beleid

3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Stadshagen I is het geldende beleid van Rijk, provincie en gemeente op een rijtje gezet. Omdat dit vrij recent is gebeurd wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan Stadshagen I, waarin het beleidskader keurig verwoord is.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In het moederplan Stadshagen I is al uitgebreid aandacht geschonken aan een aantal haalbaarheidsaspecten. Daarom is in het vervolg van dit hoofdstuk gebruik gemaakt van de onderzoeksresultaten, zoals die opgenomen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan Stadshagen I. Specifiek voor de onderdelen geluid, bodem en ecologie is nader onderzoek verricht.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Kinderdagverblijven zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van het kinderdagverblijf wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Door SAB is een akoestisch onderzoek verricht naar de invloed van wegverkeerslawaai op een drietal wegen (Hasselterweg, Frankhuizerallee en de Erfwal) en de invloed van railverkeerslawaai (spoorlijn Zwolle-Kampen). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Wegverkeerslawaai

Hasselterweg (N331)

Uit het onderzoek blijkt dat bij het kinderdagverblijf de doelstelling van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Hasselterweg (N331) bedraagt 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Frankhuizerallee

Uit het onderzoek blijkt dat bij het kinderdagverblijf de doelstelling van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Frankhuizerallee bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De grenswaarde uit het gemeentelijke geluidsbeleid bedraagt 53 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk aan die grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit het gemeentelijke geluidsbeleid. De ambitie uit het gemeentelijk milieubeleid bedraagt voor groenstedelijke gebiedstypen 43 dB. Aan deze ambitie wordt niet voldaan.

Erfwal

Uit het onderzoek blijkt dat bij het kinderdagverblijf de doelstelling van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Erfwal bedraagt 39 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh (0 dB).

Mogelijkheden voor geluid reducerende maatregelen

Het doel van de Wgh is om geluidhinder te voorkomen en te beperken. Een geluidsbelasting tot met de voorkeursgrenswaarde garandeert een goed woon-/leefklimaat.

De Frankhuizerallee zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In artikel 77 lid 1b van de Wgh staat dat er onderzoek moet plaatsvinden of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidsbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde ten gevolge van de Frankhuizerallee worden verleend door de gemeente.

Aangezien het plan alleen een kinderdagverblijf mogelijk maakt, is de financiële ruimte om geluid reducerende maatregelen te nemen in het bron- en overdrachtsgebied beperkt.

Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger:

- Bronmaatregelen

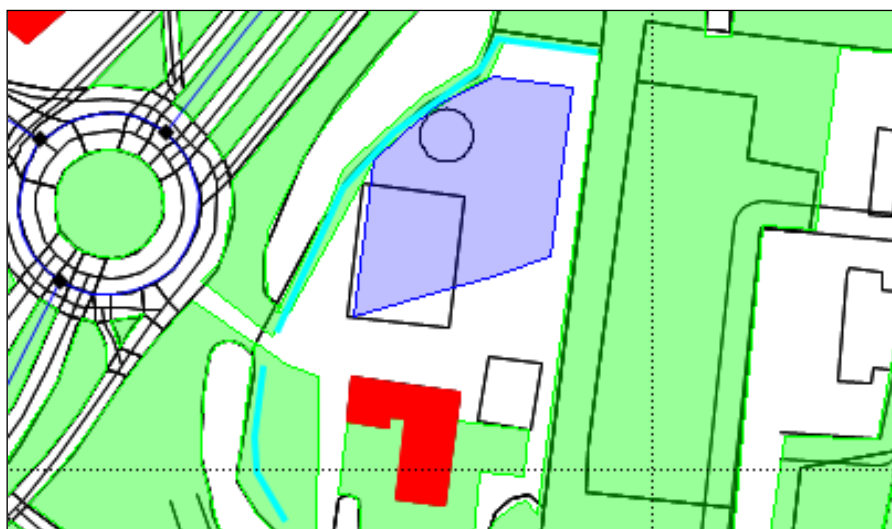
Het vervangen van het huidige wegdek (Microflex 0/6) op de Frankhuizerallee door een stiller wegdek is niet mogelijk aangezien dit één van de stilste wegdekken is welke beschikbaar is op de markt.

Het verlagen van de snelheid naar 30 km/uur is vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst aangezien de Frankhuizerallee een ontsluitingsweg is. Het verlagen van de maximum snelheid is niet gewenst gezien de functie van de weg.

- Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de Frankhuizerallee en het kinderdagverblijf in het plangebied, zodanig dat de geluidsbelasting wel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zorgt voor een dusdanig grote afstand dat dit niet wenselijk is.

Om de geluidsreductie te bepalen van een grondwal is een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd naar de geluidshinder ten gevolge van de Frankhuizerallee waarin langs de west- en noordzijde van het plangebied een geluidswal is gesitueerd.



Globale ligging van de geluidswal (blauwe lijn) ten opzichte van het kinderdagverblijf

De geluidsberekening is uitgevoerd voor de begane grond (waarneemhoogte 1,5 meter) en voor de 1^e verdieping (waarneemhoogte 4,5 meter). In de onderstaande figuur zijn de hoogste geluidsbelastingen, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, ten gevolge van de Frankhuizerallee weergegeven bij verschillende hoogtes van de grondwal. Geconcludeerd kan worden, dat een grondwal met een hoogte van 3,5 meter nodig is om de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de begane grond te halen. Voor de 1^e verdieping is maar liefst een grondwal met een hoogte van 6 meter nodig.

Hoogte grondwal in meters	Geluidsbelastingen in dB ten gevolge van de Frankhuizerallee	
	Begane grond (wnh: 1,5 m.)	Eerste verdieping (wnh: 4,5 m.)
0	52	53
1	52	53
2	52	53
3	50	53
3,5	47	53
4	45	53
5	43	53
6	41	48

Nog afgezien van het enorme ruimtebeslag van een dergelijke grondwal is het uit stedenbouwkundige overwegingen zeer ongewenst om het kinderdagverblijf geheel aan het oog te onttrekken.

- Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (kinderdagverblijf) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 28 dB. Mogelijk moeten voor het kinderdagverblijf met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen.

Gevels die een te hoge geluidsbelasting hebben kunnen uitgevoerd worden als dove gevel. Een dove gevel is een gevel zonder te openen ramen en deuren.

Conform artikel 1b lid 5 van de Wgh wordt dit niet gezien als gevel. Doordat het geen gevel is in de zin van de Wgh hoeft voor een dove gevel geen geluidsbelasting te worden bepaald en is het niet mogelijk om hiervoor een hogere waarde aan te vragen.

Omdat er geen te openen ramen en/of deuren in een dove gevel zitten is terughoudendheid gewenst bij het toepassen hiervan. Met het oog op het leefcomfort is het van belang terughoudend om te gaan met dove gevels. Tenslotte kan ervoor gekozen worden niet geluid gevoelige ruimten, zoals kantoren en gangen, te situeren aan de geluidbelaste zijde van het gebouw. De geluidgevoelige functies zoals slaapkamers en de verblijfsruimten van de kinderopvang komen aan de zijde met een aanvaardbare geluidbelasting.

Conclusie

Om stedenbouwkundige redenen is het ongewenst om een grondwal van 3,5 meter of hoger aan te brengen teneinde de geluidsbelasting op de gevel te reduceren. Het gedeeltelijk toepassen van een dove gevel in combinatie met de situering van de niet geluidgevoelige ruimten is een aanvaardbare oplossing ter plekke. Aan de zijkant van het gebouw treedt nog steeds een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op. Deze overschrijding, 51 dB als gevolg van de Frankhuizerallee, wordt aanvaardbaar geacht omdat het complex ook een geluidsluwe gevel bezit. Om die reden zal een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden teneinde ter plaatse een geluidsbelasting van ten hoogste 51 dB mogelijk te maken.

Railverkeerslawaaï

Spoorlijn Zwolle - Kampen

Uit het onderzoek blijkt dat bij het kinderdagverblijf de voorkeursgrenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Zwolle - Kampen bedraagt 51 dB.

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein Voorst. Dit industrieterrein biedt onder meer ruimte aan zware geluidhinder veroorzakende bedrijven (milieucategorie 4 en 5, zoals gedefinieerd in de VNG –publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Voor dit terrein is op grond van de Wet geluidhinder een zone vastgesteld, waarbuiten de geluidhinder afkomstig van het bedrijventerrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). De zone is op 23 april 1991 vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Overijssel en op 1 juli 1991 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd.

De in 1991 vastgestelde zone lag gedeeltelijk over Stadshagen en vormde in wezen een belemmering voor de woningbouw in de zuidoosthoek van Stadshagen.

De maatregelen uit het door gedeputeerde staten vastgestelde saneringsprogramma van 1997 zijn uitgevoerd en hebben geleid tot het kunnen terugleggen van de 50 dB(A)-contour.

In het bestemmingsplan Stadshagen, 2e partiële herziening, dat door de raad op 2 november 2009 is vastgesteld, is de grens van de geluidszone daarom teruggelegd in de richting van het industrieterrein Voorst ten einde meer ruimte te creëren voor de woningbouw van Stadshagen.

Deze teruggelegde zone is ook in het nieuwe bestemmingsplan Stadshagen I weergegeven. De zonegrens vormt de toegelaten 50 dB(A) contour van het industrielawaai. Er worden in het bestemmingsplan Stadshagen I, Frankhuisweg 30 geen verdere wijzigingen meer in deze zonegrens aangebracht. Het plangebied is voorts gelegen buiten de geluidszone van het nabijgelegen transformatiestation.

Ontwikkelingen binnen de geluidszones

Binnen de zones bevinden zich geluidsgevoelige functies, maar in dit nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Toets aan het bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 28 dB bij kinderdagverblijven ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Omdat het kinderdagverblijf gesitueerd wordt binnen de zones van een drietal wegen en een spoorlijn dient nagegaan te worden, of er misschien sprake is van cumulatie. Gebleken is, dat alleen de cumulatieve geluidsbelasting op basis van het wegverkeersspectrum relevant is omdat bij het kinderdagverblijf de voorkeursgrenswaarde alleen voor wegverkeer wordt overschreden.

Uit de berekeningen is gebleken, dat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting 59 dB bedraagt. Om de binnenwaarde bij het kinderdagverblijf te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(59-28=)$ 31 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. In het kader van het bestemmingsplan Stadshagen I is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in de wijk. Voor het plangebied Frankhuisweg 30 is het 110/10 kV transformatorstation aan de Frankhuisweg van belang. Er dient rekening te worden gehouden met de op grond van de milieuvergunning geldende 50 dB(A) geluidscontour rond dit transformatorstation. Deze geluidscontour is op de verbeelding, behorend bij het bestemmingsplan Stadshagen I aangegeven. Deze contour valt buiten het plangebied.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In 2007 heeft de gemeente Zwolle ter voorbereiding op de vaststelling van het luchtkwaliteitsplan de luchtkwaliteit berekend ten gevolge van het autoverkeer op de gemeentelijke wegen en de rijksweg A28 in 2010 en 2020. Gebleken is dat in het plangebied in beide jaren geen overschrijdingen en ook geen bijna-overschrijdingen van de normen voor fijn stof (PM10) en NOx voorkomen. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.4 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Er is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740:2009 uitgevoerd door AT MilieuAdvies B.V. (Verkennd bodemonderzoek Frankhuisweg 30 te Zwolle, februari 2014). Het onderzoek is verricht conform de onderzoeksstrategie voor een “kleinschalig onverdachte locatie” (ONV)

Op basis van het verrichte onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Ter plaatse van de paardenbak is plaatselijk sterk met PAK verontreinigde grond aangetroffen vanaf 0,6 tot maximaal 1,2 m –mv. De hoeveelheid is op basis van de onderzoeksresultaten ingeschat op circa 70 m³. Dit betekent, dat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor een saneringsplicht geldt. De locatie wordt zonder de uitvoering van saneringsmaatregelen niet geschikt geacht voor herinrichting ten behoeve van kinderopvang. Deze PAK verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen bijmenging met slakken/ kolen. Voor de sanering hiervan kan naast ontgraving ook gekozen worden voor het duurzaam afdekken van de verontreiniging. Dit ter keuze van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de sanering moet goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Zwolle) op het saneringsplan (of BUS-melding) worden verkregen. Het wordt dan ook verstandig geacht de sanering uit te voeren voordat met de herinrichting wordt begonnen. De sanering dient plaats te vinden onder milieukundige begeleiding. Het definitief vaststellen van de ernst van de verontreiniging (en de spoed voor de sanering) inzake de Wet bodembescherming is voorbehouden aan het bevoegd gezag (gemeente Zwolle).

Op het overige deel van de locatie zijn in grond en grondwater geen of licht verhoogde gehalten vastgesteld voor de onderzochte stoffen. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater geven evenmin beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van kinderopvang.

Tenslotte kan opgemerkt worden, dat er een indicatief asbestonderzoek plaatsgevonden heeft naar aanleiding van de vondst van een stukje asbestverdacht plaatmateriaal. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen, dat de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds) niet overschreden wordt, waardoor conform de Wet bodembescherming geen verplichting bestaat voor het nemen van saneringsmaatregelen. Formeel geeft de aangetoonde gewogen asbestconcentratie geen gebruiksbeperkingen.

4.2.5 Externe veiligheid

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

Bevi

Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen. Uit de toetsing is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen

De IJssel, het Zwolle-IJsselkanaal en het Zwarte Water maken deel uit van het landelijke basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen, maar de risico's gekoppeld aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn veel beperkter dan het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het Zwolle-IJsselkanaal en het Zwarte Water zijn als "groene routes" aangewezen in het basisnet waarvoor geldt dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen aan de omgeving wordt opgelegd.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Door SAB is in maart 2013 een flora- en faunarapportage opgesteld in de vorm van een quick scan. Aanvullend heeft er nog een nader veldonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van de quick scan en het nader onderzoek zijn opgenomen in een aparte notitie "Flora en faunarapportage Frankhuisweg 30, Zwolle". Deze notitie is als bijlage toegevoegd aan de regels. Op basis van deze rapportage kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

4.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Het plangebied te Zwolle ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied Uiterwaarden Zwartewater en Vecht ligt op een afstand van 1600 meter (hemelsbreed gemeten). Dit gebied vormt ook het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Gezien de binnenstedelijke ligging, de verstoring van tussenliggend gebied (industrie, infrastructuur) zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

4.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd, maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde amfibie-, vis-, en plantensoorten kunnen worden aangetast wanneer werkzaamheden plaatsvinden aan oevers van de watergangen aan de rand van het plangebied.

Bij het kappen van grote bomen (doorsnede meer dan 30 centimeter) en/of het verwijderen van groen aan de randen van het plangebied zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten niet uit te sluiten.

Bij het slopen van de manege zijn negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuissoorten en huismussen niet op voorhand uit te sluiten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

4.3.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Het betreft hier beschermde soorten vleermuizen, amfibieën, vissen, vaatplanten en broedvogels. Met de nadere uitwerking van het inrichtingsplan blijkt dat de watergangen, de oevers aldaar en de bomen op het perceel blijven behouden. Om die reden is mogelijk alleen sprake van een negatief effect op gebouwbewonende vleermuissoorten en de Huismus (*Passer domesticus*). Nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd met als doel de aan-/afwezigheid van gebouwbewonende vleermuissoorten en huismus te onderzoeken.

Vleermuizen

Het onderzoek is uitgevoerd conform het protocol voor het inventariseren van vleermuizen (afgekort "vleermuizenprotocol") dat is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging VZZ, in overleg met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur. In het vleermuizenprotocol worden verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, naar de verschillende functies dat een gebied kan hebben voor vleermuizen. Binnen het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste vliegroutes, vaste rust- en verblijfplaatsen en essentiële leefgebieden van verschillende vleermuissoorten. Het onderzoek is

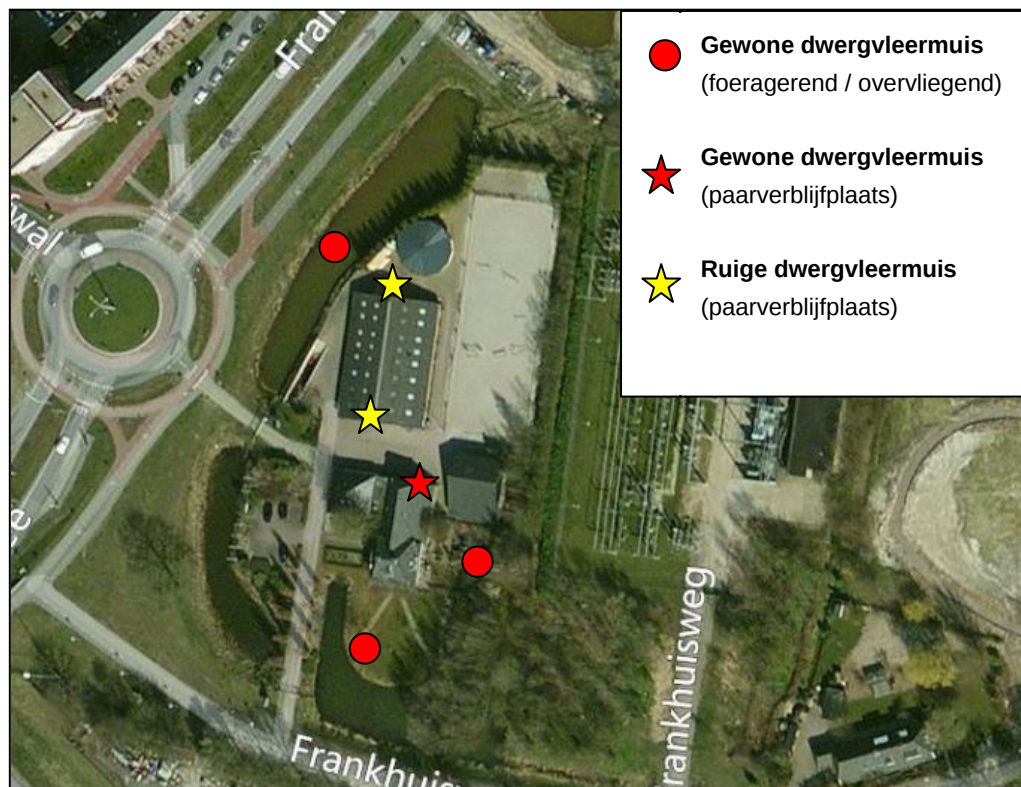
uitgevoerd in samenwerking met AD.ECO. Het onderzoek naar vleermuizen vindt plaats met behulp van een batdetector (een apparaat dat ultrasone vleermuisgeluiden omzet in voor het menselijk oor hoorbare geluiden). Met twee personen (uitgerust met een Petterson D240x) is op 16 juni, 16 juli, 30 augustus en 25 september 2013 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden rond zonsondergang (avondonderzoek) en zonsopgang (ochtendonderzoek).

Kraam- en zomerverblijfplaatsen

Op 16 juni en 16 juli 2013 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen van vleermuissoorten. Zowel op 16 juni als 16 juli zijn twee foeragerende gewone dwergvleermuizen in de tuin ten zuiden van de kapschuur en af en toe in de kapschuur waargenomen. Het foerageergebied heeft geen functie als essentieel foerageergebied. Op 16 juli werd nog één passerende gewone dwergvleermuis aan de rand van het plangebied waargenomen. Deze vloog in noordelijke richting langs het plangebied. Uit de gebouwen zijn geen uitvliegers of aantikkende vleermuizen vastgesteld, waardoor de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen zijn uitgesloten.

Paarverblijfplaatsen

Het onderzoek naar paarverblijfplaatsen en mogelijke winterverblijfplaatsen is uitgevoerd op 30 augustus en 25 september 2013. Er zijn op beide onderzoeksmomenten samen drie vleermuizen met baltsgedrag waargenomen: één gewone dwergvleermuis en twee ruige dwergvleermuizen. De gewone dwergvleermuis is waargenomen tussen het woonhuis en de binnenmanege. De ruige dwergvleermuizen zijn waargenomen aan de voor en achterzijde van de binnenmanege. Aan elke kopse zijde werd een individu roepend waargenomen. De aanwezigheid van roepende/baltsende vleermuizen is een aanwijzing dat er paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van alle waarnemingen van het vleermuisonderzoek.



Overzicht aan gebiedsfuncties voor vleermuizen op basis van het vleermuisonderzoek op 16 juni, 16 juli, 30 augustus en 25 september 2013

Winterverblijfplaatsen en migratieroutes

Winterverblijfplaatsen van soorten die in gebouwen overwinteren, zoals de gewone dwergvleermuis, zijn moeilijk te onderzoeken. De aanwezigheid van een (paar)verblijfplaats is voor de gewone dwergvleermuis vaak een indicatie dat het gebouw ook geschikt is als winterverblijfplaats. De verblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis bevindt zich achter de gevelbetimmering van de binnenmanege en niet in een (warmere) spouwmuur. Het voorkomen van een winterverblijfplaats is derhalve niet waarschijnlijk. Echter, in een milde winter is het gebruik van het gebouw als winterverblijfplaats niet uit te sluiten. De paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis in het woonhuis is ook geschikt als winterverblijfplaats. Zowel in een strenge als milde winter is de aanwezigheid van een winterverblijfplaats niet uit te sluiten.

Het voorkomen van migratieroutes binnen het plangebied is niet waarschijnlijk. De gewone dwergvleermuis gebruikt dergelijke routes waarschijnlijk niet. Van vleermuissoorten die afhankelijk zijn van winterverblijven in de vorm van ijskelders, grotten en forten is het gebruik van speciale migratieroutes wel bekend.

Huismus

Op 13 juni 2013 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van nestplaatsen en het leefgebied van de huismus. Er zijn tijdens dit bezoek 10 huismussen (5 paren) in de binnenmanege foeragerend en baltsend waargenomen. Op andere locaties in het plangebied zijn geen huismussen waargenomen.

4.3.4 Consequenties in het kader van de Flora- en faunawet

De ontwikkelingen in het plangebied aan de Frankhuisweg te Zwolle leiden tot aantasting van twee paarverblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis. Individuen, verblijfplaatsen en de leefomgeving van de Ruige dwergvleermuis zijn beschermd middels de Flora- en faunawet tabel 3 en zijn opgenomen in de EU Habitatrichtlijn Bijlage IV.

Voor deze strikt beschermde soort betekent dit concreet dat op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet géén vrijstelling mogelijk is van artikel 8 t/m 12 en dat gezien de ingreep geen ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen kan worden verkregen op basis van een in de wet genoemd belang. Het voorkomen dat er een overtreding plaats gaat vinden is dan de enige mogelijkheid om de werkzaamheden toch door gang te laten vinden. Dit kan door het vooraf treffen van aanvullende schadebeperkende (mitigerende) maatregelen. De vooraf te treffen maatregelen moeten van dien aard zijn dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen behouden blijft. Deze maatregelen zijn in de volgende paragraaf verder uitgewerkt.

Ook worden met de plannen vijf nestplaatsen van de Huismus aangetast. De huismus is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en Faunawet. De huismus staat ook vermeld in de Vogelrichtlijn. Voor deze soort geldt (evenals bij de vleermuizen) dat bij de een ontheffingsaanvraag voor deze soort de uitgebreide (strengere) toetsing wordt gehanteerd. De nesten van huismussen zijn het gehele jaar beschermd en vallen onder categorie 2 van vogelnesten (Dienst Regelingen, 2009): *“nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar”*. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de functionele leefomgeving.

Voor deze beschermde soort betekent dit concreet dat op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet géén vrijstelling mogelijk is van artikel 8 t/m 12 en dat gezien de ingreep geen ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen kan worden verkregen op basis van een in de wet genoemd belang. Het voorkomen dat er een overtreding plaats gaat vinden is dan de enige mogelijkheid om de werkzaamheden toch doorgang te laten vinden. Dit kan door het vooraf treffen van aanvullende schadebeperkende (mitigerende) maatregelen. De vooraf te treffen maatregelen moeten van dien aard zijn dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen behouden blijft.

Voordat kan worden gestart met de werkzaamheden dienen de mitigerende maatregelen te zijn gerealiseerd en de gewenningsperiode van de beschermde soorten te zijn verstreken. Door het treffen van mitigerende (verzachtende) maatregelen kan schade aan de vaste rust en verblijfplaatsen, het foerageergebied en de nestplaats worden beperkt en wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soorten ter plaatse.

4.3.5 Mitigerende maatregelen.

Uit het nader onderzoek aan de Frankhuisweg 30 te Zwolle is gebleken dat met de plannen sprake is van aantasting van twee paarverblijfplaatsen met winterverblijffunctie van de Ruige dwergvleermuis en van vijf nestplaatsen van de Huismus. Overtreding van de Flora- en faunawet kan in voorliggende situatie worden voorkomen door te werken volgens een ecologisch werkprotocol. De hieronder vermelde mitigerende maatregelen dienen in dit kader te worden genomen om schade te voorkomen.

Mitigerende maatregelen worden getroffen om te beperken dat werkzaamheden schadelijke gevolgen hebben voor de beschermde plant- en diersoorten in en om het plangebied. De maatregelen die getroffen dienen te worden hebben tot doel om functionaliteit van de rust-, verblijf-, nest- en voortplantingsplaatsen te waarborgen alsmede om de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten ter plaatse te garanderen. Onderstaande paragrafen beschrijven de te nemen maatregelen voor de beschermde soorten Ruige dwergvleermuis en Huismus.

Ruige dwergvleermuis

Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats moeten vier nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen worden gecreëerd in de vorm van platte vleermuiskasten of plaatvormige voorzieningen. Voor onderhavig plan dienen zodoende voorafgaand aan de sloop acht nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.

De kasten kunnen aan bebouwing en bomen binnen een straal van 100-200 meter van het plangebied worden opgehangen.

Huisumus

Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats moeten minimaal twee nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen worden gecreëerd in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, neststenen of vogelvides of vergelijkbare voorzieningen. Voor onderhavig plan dienen zodoende voorafgaand aan de sloop tien nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.

4.3.6 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

Omgaan met water in het plangebied

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen het omgaan met vuilwater (toilet, keuken en dergelijke) en het omgaan met regenwater.

Vuilwater

Het vuilwater zal op de bestaande riolering worden geloosd.

Regenwater

Het plangebied is geheel omsloten door water in de vorm van sloten en vijvers. Omdat er op het terrein slechts in beperkte mate wordt geparkeerd kan het regenwater rechtstreeks afgevoerd worden naar het omringende oppervlaktewater. De grondslag is op zich geschikt voor infiltratie. Daarom zal zoveel mogelijk worden geprobeerd om het hemelwater ook daadwerkelijk te infiltreren.

Conclusie

De wijze, waarop er in het plangebied omgegaan wordt met water past in het beleid, dat op dit punt van kracht is.

4.5 Overstromingsrisico

Het plangebied Frankhuisweg 30 maakt deel uit van een groter plangebied, te weten: het in 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen 1. Voor Stadshagen 1 is een overstromingsparagraaf opgesteld, inclusief maatregelen. Deze maatregelen gelden ook voor het perceel Frankhuisweg 30. Een aparte overstromingsparagraaf is daarom niet noodzakelijk voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Onderstaande tekst is letterlijk overgenomen van het bestemmingsplan Stadshagen I: In 2002 is door de gemeente Zwolle een Archeologische Waarderingskaart Zwolle vervaardigd. Voor de waarderingskaart is gebruik gemaakt van informatie uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in Amersfoort (RCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van de archeologische sectie van de gemeente Zwolle, het kadastrale minuutplan uit 1832, de geomorfologische kaart en waarnemingen in het veld. Dit heeft geresulteerd in een analoge en digitale waarderingskaart. De digitale versie is door de gemeente verwerkt en toegankelijk gemaakt binnen het geografische informatiesysteem Geopoort. In 2002 is vastgelegd dat de kaart dynamisch is. Dit betekent dat de waarde van de gebieden kan veranderen.

Bestemmingsplannen en archeologische waarden

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties. Bij de vernieuwing van alle bestemmingsplannen wordt per bestemmingsplangebied de archeologische waarderingskaart opgewaardeerd. De jongste inzichten worden erin verwerkt.

Aan de verschillende waarden worden consequenties verbonden. Er zijn 5 waarden: 0%, 10%, 50%, 90% en 100%:

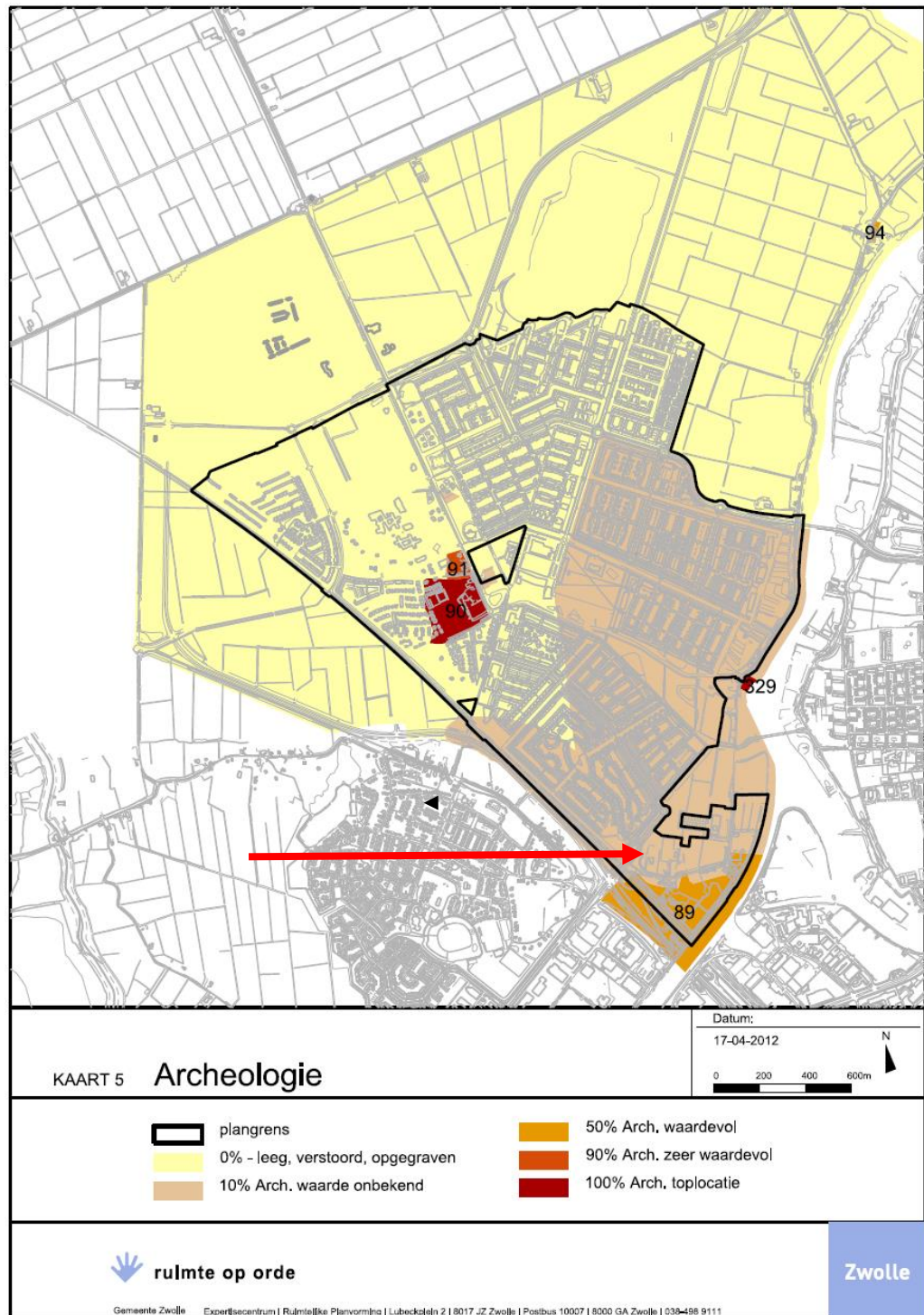
- Een 0% gebied is archeologisch leeg. Deze leegte kan gebaseerd zijn op archeologisch onderzoek dan wel op secundaire analyses. Er zijn geen

consequenties verbonden aan grondversturende werkzaamheden in deze gebieden vanuit een archeologisch oogpunt.

- Een 10% gebied staat gelijk aan 'onbekend'. We weten hier niets van. Een 'grondverstoorder' kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor onderzoek dat gedaan zou moeten worden om meer inzicht in het gebied te krijgen. Er kan verzocht worden om bij grondversturende activiteiten de aanvangsdatum te melden bij de archeologische sectie van de gemeente, zodat die in de gelegenheid gesteld wordt om een kijkje bij de werkzaamheden te nemen. Er zijn hier geen financiële consequenties aan verbonden. Stoot de 'verstoorder' onverhoopt toch op archeologisch belangrijke zaken, dan is dat jammer. Zijn bouwwerkzaamheden worden niet vertraagd, tenzij een en ander van landelijk belang is en werkzaamheden stop gezet moeten worden. Maar dan moet de 'verstoorder' volledig schadeloos gesteld worden.
- Een 50% gebied heeft vooral betrekking op 'esgronden' en 'dekzandruggen'. Niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op provinciaal en landelijk niveau is gebleken dat deze plekken een kans van 1 op 2 hebben op de aanwezigheid van prehistorische of vroeg middeleeuwse sporen. De trefkans is dus zeer hoog. Hier moet de 'verstoorder' toestaan dat er eerst een proefonderzoek plaats vindt op basis waarvan geoordeeld wordt of er een volledig archeologisch onderzoek verricht moet worden. De 'verstoorder' wordt aangeslagen voor alle hiermee gepaard gaande kosten. Een en ander geschiedt volgens de wettelijk voorgeschreven regels conform het Kwaliteitshandboek voor de Nederlandse Archeologie.
- Het verschil tussen een 90% en een 100% gebied is gering. Van een 100% gebied is het 100% zeker bekend dat er belangrijke archeologische waarden liggen, omdat het 'gezien' is. Van een 90% gebied is het bijna zeker bekend, omdat bijvoorbeeld het gebied er naast 'gezien' is. Onder 'gezien' wordt verstaan dat er opgegraven is of dat er via de kadastrale kaarten een bouwwerk gelokaliseerd kan worden of dat het tussen of aansluitend aan opgegraven sites ligt.

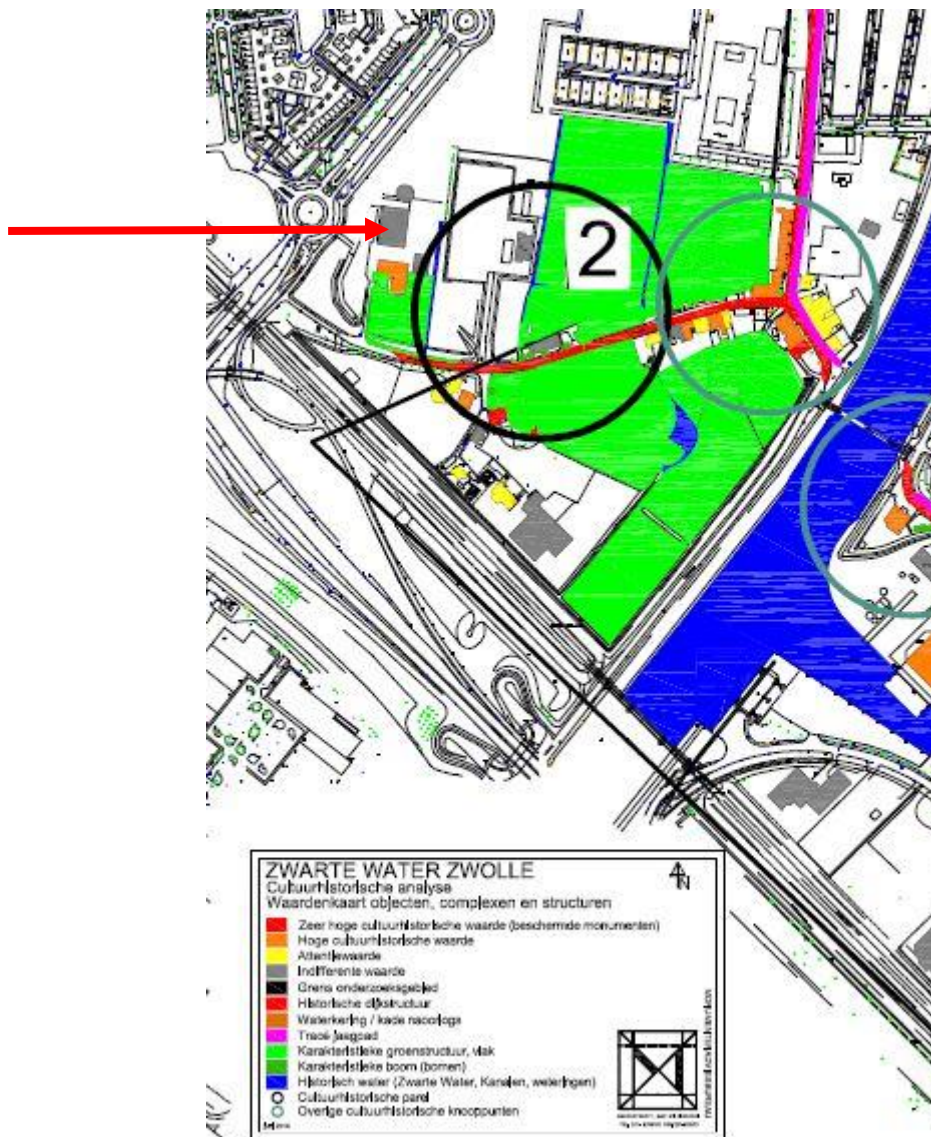
De archeologische waarderingskaart is geen statische kaart. Het is een dynamische kaart. Dat houdt in dat door in de toekomst verworven kennis aan reeds gewaardeerde gebieden een afwijkende waarde kan worden toegekend. Dat kan betekenen dat er in een 10% gebied (een gebied waarvan we niets afweten) ineens een 100% locatie gelokaliseerd wordt. Anderzijds kan een 50% of 90% gebied of een deel daarvan ineens een 0% gebied worden, bijvoorbeeld doordat de grens van een prehistorische nederzetting er dwars doorheen loopt. Of omdat er diepe sloop of afgraving heeft plaats gevonden waarvan geen documentatie beschikbaar was. Veranderde inzichten hebben voor een potentiële verstoorder alleen consequenties als dit voorafgaand aan een bouwvraag bekend is gemaakt door de archeologische dienst.

Op de volgende bladzijde is een afbeelding opgenomen, die inzicht biedt in de verdeling van de bovengenoemde gebieden (Waarde 0%, 10%, 50%, 90% en 100%). Met een rode pijl is het plangebied aangeduid. Op basis van deze afbeelding kan geconcludeerd worden, dat het plangebied Frankhuisweg 30 is gesitueerd in het 10% gebied. Om deze reden behoeft er geen archeologisch onderzoek verricht te worden.



4.6.2 Cultuurhistorie

Op een uitsnede van de kaart met cultuurhistorische waarden van objecten, complexen en structuren is te zien, dat aan de bestaande boerderij op het zuidelijke deel van het perceel een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend. Het gedeelte van het perceel, waar nu het kinderdagverblijf geprojecteerd is (zie rode pijl), heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Om die reden hoeft er in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden te worden met de bescherming van cultuurhistorische waarden.



	Frankhuisweg	30	Voormalige koprompboerderij uit de periode rond 1930, bestaande uit een groot, landhuisachtig voorhuis en een grote deel, en diverse jonge bijgebouwen (deze laatste zonder historische waarde). Markant voorbeeld van boerderijbouw uit het Interbellum in zakelijk-traditionele stijl. In hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven maar in details gewijzigd. Het complex bezit vooral historisch-stedenbouw-kundige waarde als beeldbepalend onderdeel van de oude agrarische bebouwing ter zijde van de oude dijk (Frankhuisweg).	
---	--------------	----	--	---

4.6.3 Het parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan de parkeernormen zoals genoemd in de bouwverordening van de gemeente Zwolle. Op het terrein zullen naar verwachting maximaal 48 kinderen opgevangen worden in de dagopvang. Daarnaast zullen naar verwachting maximaal 60 kinderen gebruik maken van de naschoolse opvang. Op hetzelfde perceel is verder een woonhuis gesitueerd en een kantoorruimte met een oppervlakte van 100 m². Ook voor deze functies zal parkeerruimte op eigen terrein gevonden moeten worden. In de in hoofdstuk 2.3 opgenomen inrichtingsschets zijn de parkeerplaatsen in de toekomstige situatie opgenomen voor deze functies, inclusief het personeel van het kinderdagverblijf. Het totaal aan parkeerplaatsen is in dat geval toereikend. Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal een definitieve toets plaatsvinden van het aantal parkeerplaatsen aan de bouwverordening van de gemeente Zwolle.

Conclusie

Het totaal aan parkeerplaatsen is toereikend in geval van toevoeging van het kinderdagverblijf.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Lijst met horeca categorieën;
- Bijlage 2: Flora- en Faunaraapportage Frankhuisweg 30 Zwolle.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

- Artikel 1 Begrippen;
- Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

In voorliggend bestemmingsplan komt uitsluitend één enkelbestemming voor:

Gemengd - 5. Het uitgangspunt is dat alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, zo veel mogelijk in de bestemmingsregels zelf worden geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Niet alle onderdelen komen voor in elke bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 5 Geluidzone - industrie 1

Artikel 6 Algemene bouwregels;

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 8 Algemene procedureregels.

Het gaat hier om de procedure voor het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

5.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat maar één bestemming: Artikel 3 Gemengd - 5. Binnen deze bestemming is een groot aantal gebruiksfuncties toegelaten. Ten opzichte van de vigerende bestemming is een kleine wijziging aangebracht. Bij de gebruiksfunctie 'maatschappelijke voorzieningen' is de toevoeging 'mits niet bestaande uit geluidsgevoelige functies' komen te vervallen voor het gebied buiten de zone rond het industrieterrein Voorst. Hiermee wordt de beoogde verbreding van de bestemming bewerkstelligd. Voor zover het plangebied gesitueerd is binnen de zone rond het industrieterrein Voorst is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie' opgenomen. Dit om te voorkomen, dat zich binnen deze zone toch geluidsgevoelige functies zouden kunnen vestigen. De bouwregels zijn gelijk gebleven. Wel zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgehoogd met één meter.

Voor het gehele plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond dat de maatregelen, zoals opgenomen in de "Flora - en Faunarapportage Frankhuisweg 30 Zwolle" welke als een bijlage bij de regels is opgenomen, zijn verzekerd.

5.4 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5. Geluidzone - industrie 1

Voor het zuidelijke deel van het plangebied is een aanduiding 'geluidzone - industrie 1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Voorst, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

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

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

Verder zijn in dit artikel ook bepalingen opgenomen ten aanzien van het laden en lossen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 8 Algemene procedureregels

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

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

Artikel 10 Slotregel

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

5.6 Handhaving

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Alle kosten, die nodig zijn voor de realisatie van dit plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren ook de plankosten. Daarom hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

7 Overleg

7.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening vindt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats met het waterschap en de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Gedeputeerde staten en de minister van VROM kunnen bepalen dat in bepaalde gevallen geen overleg is vereist.

Rijk

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

Provincie Overijssel

De provincie heeft op 15 maart 2011 een vooroverleglijst vastgesteld voor plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is.

Op de lijst staan onder andere:

Bijzondere doeleinden

Plannen/projectbesluiten voor lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.

De vestiging van een kinderdagverblijf valt hieronder. Gelet hierop is er geen vooroverleg nodig met de provincie.

Waterschap

De wijziging heeft geen invloed op het watersysteem. Overleg met het waterschap is daarom strikt geredeneerd niet nodig. Desondanks is het plan voor advies toegezonden aan het Waterschap.

Het Waterschap heeft op 9 mei 2014 schriftelijk gereageerd. Hieronder worden de opmerkingen van het Waterschap kort samengevat, waarna een reactie volgt.

Het Waterschap geeft aan, dat het direct lozen van het hemelwater op het oppervlaktewater niet hun voorkeur heeft. Het beleid gaat uit van infiltratie, voordat geloosd wordt op oppervlaktewater.

Reactie: In de huidige situatie wordt het hemelwater direct geloosd op het oppervlaktewater. De grondslag is op zich geschikt voor infiltratie. Daarom zal zoveel mogelijk geprobeerd worden om het hemelwater ook daadwerkelijk te infiltreren.

Het Waterschap geeft verder aan, dat het aan het plan grenzende oppervlaktewater in beheer is bij het waterschap. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang een obstakelvrije zone van 5 meter.

Het bouwvlak is binnen deze Keurzone geprojecteerd. Voor bouwwerken, etc binnen de Keurzone is een Watervergunning van het Waterschap Groot Salland vereist. Reactie: Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Stadshagen 1 is het bouwvlak niet gewijzigd. Concreet betekent dat, dat het bouwvlak ook in het vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen 1 al deels binnen de Keurzone van 5 meter gesitueerd is. Zoals het er nu naar uit ziet, zijn hooguit ondergeschikte delen van het bouwplan binnen deze Keurzone geprojecteerd. Mocht dit niet anders opgelost kunnen worden, dan zal hiervoor een Watervergunning worden aangevraagd.

Veiligheidsregio IJsselland

De Brandweer IJsselland heeft op 7 mei 2014 schriftelijk gereageerd.

In haar reactie geeft de Brandweer aan, dat het gebied valt binnen de dekking van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS). Er liggen 2 brandkranen op een afstand van 130 en 200 meter, terwijl voor het te bouwen object open water ligt. Het gebied loopt volgens de Brandweer een kleine kans op overstromen. Geadviseerd wordt het overstromingsrisico op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie: De eerste opmerkingen van de Brandweer betreffen constatering en geven geen aanleiding tot een inhoudelijke reactie. Over de laatste opmerking (overstromingsrisico) is nader overleg gevoerd. Daaruit is naar voren gekomen, dat het niet noodzakelijk is een aparte overstromingsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan, omdat het plan deel uitmaakt van een groter geheel, te weten het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen 1. Voor Stadshagen 1 is een overstromingsparagraaf opgesteld, inclusief maatregelen. Deze maatregelen gelden ook voor het plangebied Frankhuisweg 30.

Bij brief van 12 mei 2014 heeft de Brandweer vervolgens aangegeven, dat zij geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling van een kinderdagverblijf op deze locatie. Zij gaat er daarbij van uit, dat de bovenstaande redenering betreffende het niet opnemen van een overstromingsparagraaf verwerkt zal worden in het bestemmingsplan. Dit is ook daadwerkelijk gebeurd (zie paragraaf 4.5).