toekomst

Zwolle

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Zwolle, Stadshagen, Breecamp-West

Datum september 2026

Ambtshalve wijzigingen

1. Van TAM/IMRO naar STOP/TPOD

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid en ter inzage gelegd overeenkomstig de destijds beschikbare landelijke standaard voor de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) Omgevingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van de IMRO-systematiek. Gedurende de terinzagelegging is het ontwerpplan digitaal raadpleegbaar geweest en hebben belanghebbenden de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen.

Voor de vaststellingsfase wordt het besluit gepubliceerd volgens de geldende digitale standaarden van de Omgevingswet, te weten de Standaard Officiële Publicaties (STOP) en het Toepassingsprofiel Omgevingsdocumenten (TPOD). Hierdoor kan het vastgestelde besluit worden opgenomen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en voldoen aan de actuele wettelijke vereisten voor digitale publicatie van omgevingsdocumenten.

Omzetting naar STOP/TPOD
De omzetting van het ontwerpplan van TAM/IMRO naar STOP/TPOD betreft uitsluitend een technische en juridisch-technische conversie van de planregeling naar de structuur en codering die binnen het DSO wordt toegepast. Daarbij zijn de regels, werkingsgebieden en de juridische bedoeling van het ontwerpplan overgenomen.
De omzetting heeft geen gevolgen voor:

- de inhoudelijke beleidskeuzes;
- de strekking van de regeling;
- de rechten en plichten van burgers, bedrijven en bestuursorganen zoals deze in het ontwerpplan waren voorzien.

Vaststelling
De gemeenteraad stelt het omgevingsplan niet langer vast in de vorm van een volledig plan zoals dat onder de IMRO-systematiek gebruikelijk was, maar als een wijzigingsbesluit dat wijzigingen aanbrengt in het geldende deel van het omgevingsplan. Deze systematiek volgt de uitgangspunten van de Omgevingswet en sluit aan bij de STOP/TPOD-standaard.

Het vastgestelde wijzigingsbesluit bevat daarmee dezelfde inhoudelijke regeling als het ter inzage gelegde ontwerp, tenzij naar aanleiding van zienswijzen, ambtshalve wijzigingen of bestuurlijke besluitvorming expliciet wijzigingen zijn aangebracht. Deze wijzigingen zijn in deze toelichting en in het vaststellingsbesluit afzonderlijk gemotiveerd.

Motivering

Er zijn wijzigingen in de plantoelichting aangebracht. De plantoelichting is geactualiseerd op het gebied van de omzetting naar STOP/TPOD, waardoor vooral hoofdstuk 11 is aangepast. In het stuk zijn de verwijzingen naar TAM

omgevingsplan aangepast. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen naar aanleiding van nader onderzoek en/of om de het plan nader te verduidelijken. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd. Hierover heeft afstemming met Waterschap Drents Overijssels Delta plaatsgevonden. In de motivering is hier aandacht aan besteed.
- De hemelwaterverordening maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan Zwolle. In de hemelwaterverordening is opgenomen dat “minimaal 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de totale ontwikkeling. En bij verkaveling van die ontwikkeling geldt dat van de 60 liter hemelwater er minimaal 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op perceel niveau moet kunnen worden opgevangen in een hemelwaterberging.” Omdat in de wijk Stadshagen regelmatig sprake is van wateroverlast en klachten en de bovenste laag van de ondergrond slecht doorlatend is, is voor Breecamp-West afgesproken om alle waterberging in het openbaar gebied te zoeken. Dit betekent dat in dit plan bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen, niet hoeft te worden voldaan aan de opvang van hemelberging op eigen terrein. Dit is verder verduidelijkt in de toelichting.
- Het geluidsrapport is geoptimaliseerd en in overeenstemming gebracht met het vastgestelde GPP besluit “verlaging gpp”s langs het spoor voor het spoor van Zwolle naar Kampen. De toelichting is ook aangepast op de resultaten uit dit rapport.
- Er is een nieuw hoofdstuk 9 ingevoegd die expliciet nog eens aandacht besteed aan de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (etfal).

Daarnaast zijn in de tekst nog ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht waar het gaat om zinsopbouw, verschrijvingen en verduidelijkingen van de tekst.

Regels

<u>Overzicht technische omzettingen TAM → STOP/TPOD</u>

De omzetting van het ontwerp-TAM-omgevingsplan naar een wijzigingsbesluit conform de STOP/TPOD-standaard heeft voor een belangrijk deel een technisch karakter. Daarbij zijn de IMRO-aanduidingen vertaald naar TPOD-werkingsgebieden, zijn functies, thema's en bouwregels opnieuw gestructureerd overeenkomstig de STOP-systematiek en zijn geometrische planobjecten omgezet naar informatieobjecten die binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) raadpleegbaar zijn. Daarnaast zijn vergunningplichten, beoordelingsregels en afwijkmogelijkheden gemodelleerd volgens de terminologie en systematiek van de Omgevingswet. Deze omzettingen hebben betrekking op de digitale ontsluiting en juridische modellering van de regeling. Hieronder zijn de technische wijzigingen concreet uitgewerkt.

a. Wijziging van planstructuur

De TAM-regeling was opgebouwd als een zelfstandig hoofdstuk 22l van het omgevingsplan met een IMRO-planstructuur. In STOP/TPOD is dezelfde regeling

opgenomen als wijziging van hoofdstuk 23 van het omgevingsplan, waarbij de regeling is ondergebracht in afdeling 23.11 "Stadshagen Breecamp West".
Technisch effect:
- andere hoofdstuk- en artikelnummers;
- andere documentstructuur;
- geen verandering van juridische werking.

b. Omzetting van IMRO-aanduidingen naar STOP-werkingsgebieden
De IMRO-aanduidingen uit het TAM-plan zijn vertaald naar STOP-informatieobjecten en werkingsgebieden.
Voorbeelden:

TAM/IMRO	STOP/TPOD
overige zone - functie Agrarisch	functie Agrarisch - Breecamp West
overige zone - functie Groen	functie Groen - Breecamp West
overige zone - functie Water	functie Water - Breecamp West
overige zone - functie Wonen - Gemengd	functie Wonen - Gemengd - Breecamp West
overige zone - thema mobiliteit	thema mobiliteit - Parkeren / Laden en lossen
overige zone - thema milieu	afzonderlijke themagebieden

Technisch effect:
De geometrische aanduidingen uit het TAM-omgevingsplan zijn geconverteerd naar werkingsgebieden en informatieobjecten conform de STOP/TPOD-standaard. Deze omzetting is noodzakelijk voor publicatie en raadpleegbaarheid binnen het DSO.

c. Omzetting van functieomschrijvingen naar STOP-gebruiksregels
De functieartikelen uit het TAM-plan zijn in STOP opgesplitst in afzonderlijke artikelen:
- toegelaten gebruiksactiviteiten;
- verboden gebruiksactiviteiten;
- beoordelingsregels;
- afwijkregels.

Technisch effect:
De regels zijn in de STOP/TPOD-systematiek opgesplitst in afzonderlijke artikelen en gekoppeld aan specifieke activiteiten, functies en werkingsgebieden. Hiermee sluiten de regels aan op de digitale ontsluiting binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Deze herstructurering heeft geen gevolgen voor de juridische bedoeling van de regeling.

d. Omzetting van bouwregels
De bouwregels uit artikel 13 TAM zijn opgesplitst in meerdere STOP-artikelen:

TAM artikel 13	STOP
bouwvlakken	artikel 23.16

TAM artikel 13	STOP
bijbehorende bouwwerken	artikel 23.17
overige bouwwerken	artikel 23.18

Technisch effect:
De bouwregels zijn opnieuw gestructureerd overeenkomstig de STOP/TPOD-systematiek, waarbij de verschillende onderdelen van de bouwregeling zijn ondergebracht in afzonderlijke artikelen. Hierdoor zijn de regels binnen het DSO beter raadpleegbaar en toepasbaar.

e. Omzetting van afwijkingsbevoegdheden naar beoordelingsregels
In het TAM-plan werden diverse afwijkmogelijkheden opgenomen onder:
- Afwijken toegelaten gebruiksactiviteiten;
- Afwijken bouwactiviteiten.

In STOP zijn deze omgezet naar:
- beoordelingsregels voor het afwijken van toegelaten activiteiten;
- vergunninggebonden beoordelingsregels.

Technisch effect:
Ten behoeve van vaststelling en publicatie binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet is het ontwerp-TAM-omgevingsplan geconverteerd naar de STOP/TPOD-standaard. Daarbij zijn de regels niet langer vastgelegd volgens de IMRO-systematiek, maar gemodelleerd overeenkomstig de structuur van het gemeentelijke omgevingsplan onder de Omgevingswet. Als gevolg hiervan zijn de opbouw van de regeling, de nummering van artikelen, de plaatsing van regels en de wijze waarop functies, activiteiten en werkingsgebieden aan elkaar zijn gekoppeld aangepast. Deze omzetting is noodzakelijk voor een correcte digitale ontsluiting van het omgevingsplan, maar leidt op zichzelf niet tot wijzigingen in de juridische bedoeling of werking van de regeling.

f. Omzetting van thema's naar STOP-themaregels
De TAM-thema's zijn één-op-één omgezet naar TPOD-themagebieden.
Technisch effect:
De thema's zijn nu gekoppeld aan afzonderlijke werkingsgebieden en dit zorgt voor een betere ontsluiting in het Omgevingsloket.

g. Omzetting van bijlagen naar informatieobjecten
In TAM werden geometrieën opgenomen in IMRO-bestanden.
In STOP zijn deze ondergebracht in:
- informatieobjecten;
- werkingsgebieden;
- documentbijlagen.

Deze zijn opgenomen in Bijlage I en Bijlage IV van het wijzigingsbesluit.
Technisch effect:
De geometrische begrenzingen, aanduidingen en werkingsgebieden uit het TAM-omgevingsplan zijn in de STOP/TPOD-versie omgezet naar afzonderlijke informatieobjecten. Hierdoor kunnen deze objecten binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) zelfstandig worden geraadpleegd en gekoppeld worden

aan de bijbehorende regels. Deze omzetting betreft uitsluitend de wijze waarop de geometrische informatie digitaal wordt vastgelegd en ontsloten.

h. Omzetting van vergunningplichten naar STOP-activiteiten

In TAM werd vaak gesproken over:

a. omgevingsvergunning bouwactiviteit;
b. omgevingsvergunning werkzaamheden.

In STOP zijn activiteiten gekoppeld aan de landelijke activiteitenstructuur van de Omgevingswet:

- omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- omgevingsplanactiviteit gebruik;
- omgevingsplanactiviteit werkzaamheden.

Technisch effect:

De in het TAM-omgevingsplan opgenomen activiteiten, vergunningplichten en beoordelingsregels zijn bij de omzetting naar STOP/TPOD opnieuw gestructureerd volgens de systematiek van de Omgevingswet. Hierdoor kunnen de regels binnen het DSO worden gekoppeld aan specifieke activiteiten en locaties. Deze wijziging betreft uitsluitend de digitale modellering en ontsluiting van de regels en leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van de planregeling.

i. Omzetting van kaartobjecten naar TPOD-objecten

De IMRO-objecten zijn vertaald naar afzonderlijke TPOD-objecten zoals:

- bouwvlakken;
- maximum bouwhoogte;
- maximum goothoogte;
- maximum bebouwingspercentage;
- maximum aantal woningen;
- minimum aantal parkeerplaatsen;
- themagebieden.

Technisch effect:

De geometrische planobjecten uit het TAM-omgevingsplan zijn bij de omzetting naar STOP/TPOD opnieuw gemodelleerd als afzonderlijke werkingsgebieden en informatieobjecten. Hiermee sluiten de gegevens aan op de landelijke standaard voor het omgevingsplan en kunnen zij correct worden ontsloten via het DSO. Deze technische omzetting heeft geen gevolgen voor de begrenzing van de gebieden of voor de juridische werking van de bijbehorende regels

<u>Inhoudelijke aanvullingen in STOP/TPOD</u>

Bij de omzetting van het ontwerp-TAM-omgevingsplan Stadshagen, Breecamp-West naar een wijzigingsbesluit volgens de STOP/TPOD-standaard zijn de functies, bouwregels, gebruiksregels en thematische regelingen in hoofdzaak ongewijzigd overgenomen. De omzetting heeft daarmee grotendeels een technisch karakter. Daarnaast zijn de regels aangepast aan de systematiek van het gemeentelijke omgevingsplan en de STOP/TPOD-standaard. Ten opzichte van het ontwerp zijn enkele wijzigingen en aanvullingen aangebracht. Die zijn hieronder concreet uitgewerkt. De juridische opzet en planologische uitgangspunten van het ontwerpplan zijn daarbij zoveel mogelijk behouden

gebleven. Bij de overzetting van de regels naar STOP/TPOD is ook een toevoeging gedaan aan de kenmerken van artikel 1.6. Dit artikel bevat geen juridische regels, maar bevat digitale kenmerken om de dienstverlening in het Digitaal Stelsel Omgevingswet goed in te richten. Dit artikel is geannoteerd met de benodigde bovenliggende activiteiten voor een gewenste werking van de Registratie Toepasbare Regels (RTR). Hier zijn nieuwe bovenliggende activiteiten aan toegevoegd.

Regels

a. Algemeen gebruiksverbod Breecamp West

In STOP is een afzonderlijk artikel opgenomen met strijdige gebruiksvormen:

- gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- gebruik als zeer kwetsbaar gebouw;
- bedrijfsuitoefening;
- kamerverhuur;
- seksinrichtingen;
- opslaggebruik;
- kampeermiddelen.

Deze regeling ontbrak als specifieke gebiedsregel in het TAM-plan en is toegevoegd om ongewenst gebruik van de gronden te voorkomen

b. Maximum woningen woongebied en gemengd

Het TAM-plan regelde uitsluitend het maximum aantal woningen op de functie Wonen Gemengd (maximaal 655). Ook binnen de functie gemengd - Breecamp West zijn woningen mogelijk (totaal 30).
In STOP is daarom opgenomen dat binnen de functie Wonen-Gemengd maximaal **625 woningen** zijn toegestaan en binnen de functie Gemengd – Breecamp West maximaal 30. Het totaal aan woningen in het plangebied verandert dus niet. Het wordt nu alleen op de juiste manier toegewezen.

c. Bouwregels twee-onder-één-kapwoningen

In het STOP-plan zijn aanvullende regels opgenomen voor locaties met de aanduiding:
maximum aantal aaneen te bouwen woningen - Breecamp West (2-kappers)
Daarbij zijn concreet geregeld:

- maximale woningbreedte 7,5 meter;
- minimale tussenafstand 6 meter;
- minimale afstand tot perceelsgrens 3 meter.

Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige inrichting voor 2-onder-1-kappers op de juiste wijze geborgd.

d. Pergolaregeling

In STOP is een afzonderlijk artikel opgenomen voor pergola's in het deelgebied de Boomgaard:

- maximale diepte 3 meter;
- maximale hoogte 6 meter.

Deze regeling ontbreekt in het ontwerp-TAM-plan en is aangevuld om het gewenste stedenbouwkundige beeld te kunnen bewerkstelligen. Deze is tevens op de verbeelding aangeduid (zie aanpassingen verbeelding).

e. Geurregels

In het TAM-plan is alleen een geurregeling opgenomen voor geurgevoelige gebouwen binnen een bebouwingscontour geur.
In STOP is daarnaast toegevoegd:

- een regeling voor geur van agrarische (grondgebonden) bedrijven;
- een expliciete voorrangsbepaling ten opzichte van het tijdelijke omgevingsplan;
- afstandsnormen voor veehouderijen.

Dit betreft een inhoudelijke uitbreiding van het werkingsgebied en is ook op de verbeelding aangeduid. Zie voor de verdere motivering onder zienswijze en de aanpassingen met betrekking tot de verbeelding.

f. Wijzigingen in parkeerregeling

De parkeerregeling uit TAM is grotendeels overgenomen.
Wel is in STOP aanvullend geregeld dat:

- binnen bepaalde aanduidingen een minimum aantal parkeerplaatsen moet worden aangelegd;
- dit aantal rechtstreeks is gekoppeld aan een norm op de kaart.

Dit is nadere uitwerking van de eerdere parkeerkofferregeling uit het TAM-plan en zorgt dat de aanleg van parkeerplekken op een juiste wijze geborgd wordt en voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

g. Omgevingskwaliteit

De regeling voor beeldkwaliteit is inhoudelijk vrijwel gelijk, waarbij wel de bouwwerken zijn opgenomen waar welstandseisen een rol kunnen spelen. Daarnaast zijn de verwijzingen aangepast.
TAM verwijst naar:

- "Omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West of diens opvolger".

STOP verwijst naar:

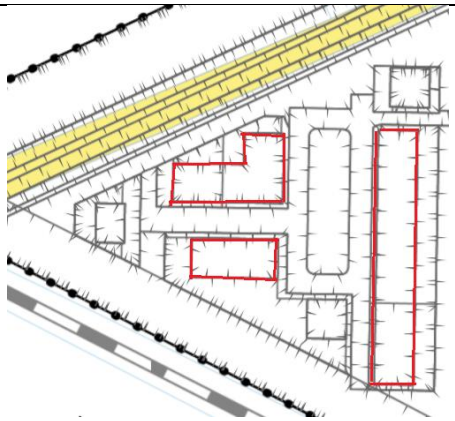
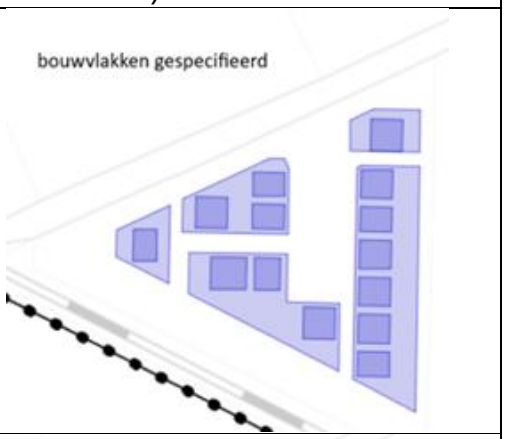
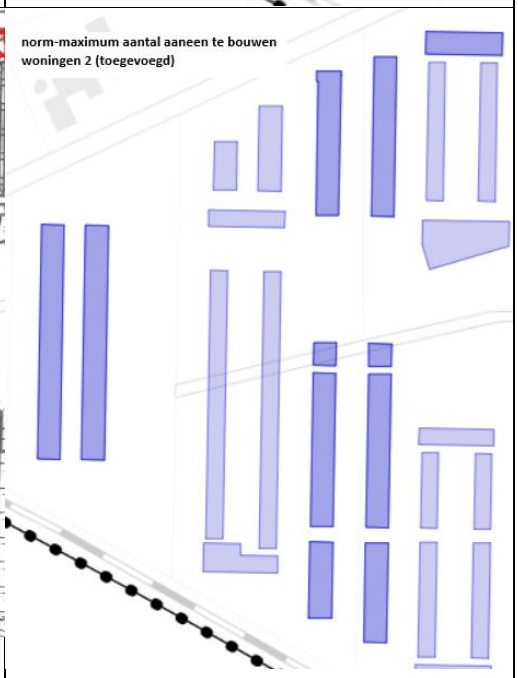
- "Beleidsregel Omgevingskwaliteitsplan Breecamp West".

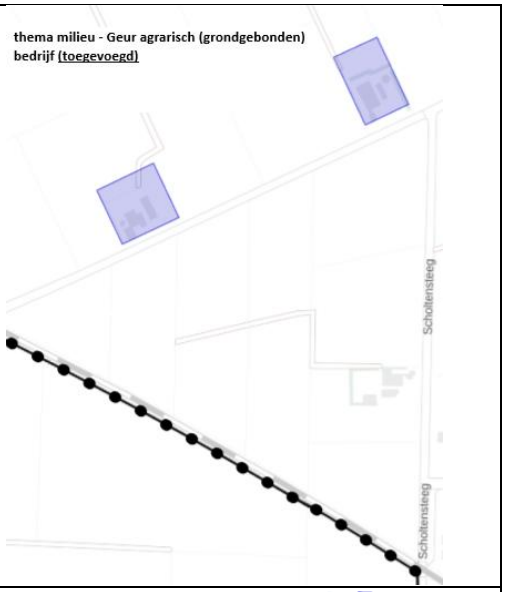
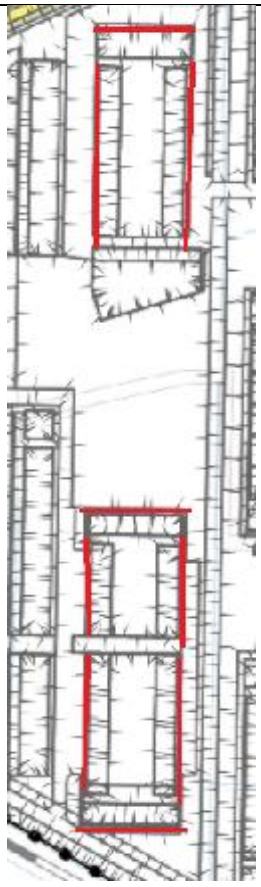
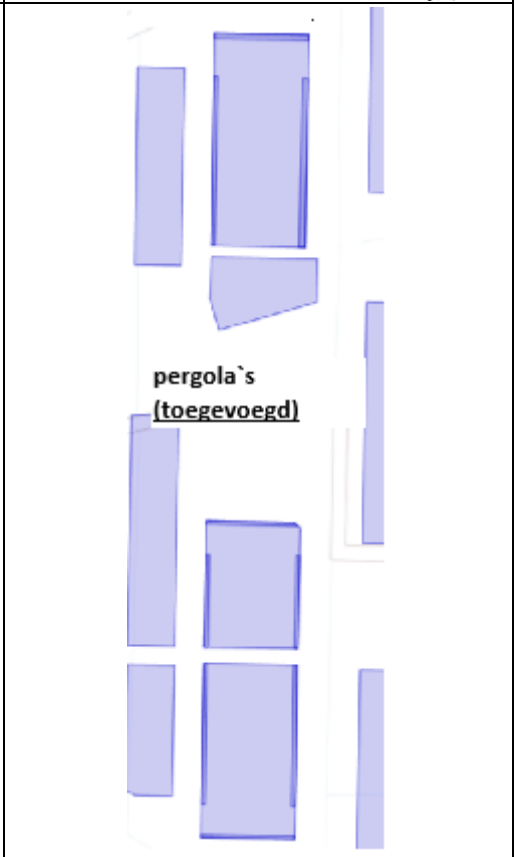
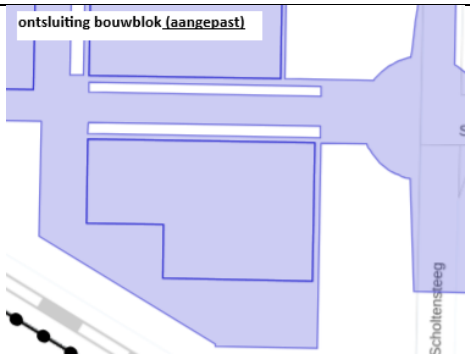
Dit is een omzetting van beleidsdocumenten in de STOP-systematiek.

Verbeelding

De verbeelding is bij de omzetting naar STOP/TPOD opnieuw opgebouwd volgens de landelijke standaard voor omgevingsdocumenten. Daarbij zijn de in het TAM-omgevingsplan opgenomen functies, aanduidingen, bouwvlakken en themagebieden vertaald naar afzonderlijke werkingsgebieden en informatieobjecten. Hierdoor worden de regels en geografische gegevens binnen het DSO op een andere wijze ontsloten en raadpleegbaar gemaakt. Deze aanpassing is voornamelijk technisch van aard. Wel zijn er enkele inhoudelijke voornamelijk ondergeschikte aanpassingen en een nieuw werkingsgebied buiten de grenzen van het ontwerp-omgevingsplan. Deze aanpassing is alleen om de geurregeling op een goede wijze in te passen,

waardoor alle bestaande rechte geborgd blijven. Zie hiervoor ook de zienswijzennota. De inhoudelijke aanpassingen op de verbeelding worden hieronder nader toegelicht.

	Ontwerp plan *(met rood omlijnd de gebieden die zijn aangepast)*	Vast te stellen plan (*de aanpassing is onder de tabel toegelicht en beschreven)*
1		
2		

3		thema milieu - Geur agrarisch (grondgebonden) bedrijf (toegevoegd) Scholtensteeg Scholtensteeg
4		pergola`s (toegevoegd)
5	Scholtensteeg	ontsluiting bouwblok (aangepast) Scholtensteeg

1. **Aanpassen bouwvlakken voor de vrijstaande woningen**

In het ontwerp TAM-plan waren de vrijstaande percelen niet allemaal apart aangeduid. Dat is nu aangepast. Daarmee zijn de kavels in overeenstemming gebracht met de kavelpaspoorten.

2. **Toevoegen aanduiding maximum aaneen te bouwen woningen 2**

Door het toevoegen van deze aanduiding en een regel te koppelen aan deze aanduiding, wordt de situering van de 2-onder-1-kappers begrensd.

3. **Toevoegen agrarische bouwvlakken uitsluitend voor vastleggen minimale afstand tot geurgevoelige gebouwen**

Op de agrarische bouwvlakken wordt een aanduiding toegevoegd, waardoor de minimale afstand tot geurgevoelige gebouwen 50 meter mag bedragen. De aanduiding is gekoppeld aan een regeling die vorm is gegeven in artikel 23. … thema milieu – Geur agrarisch (Grondgebonden) bedrijf Breecamp West. Door het toevoegen van deze regeling is er geen beperking meer voor de agrarische bedrijfsvoering voor het aspect geur. Daarmee wordt recht gedaan aan het belang van de agrariër en het belang voor het bouwen van woningen.

4. **Toevoegen aanduiding waar pergola`s zijn toegestaan**

Vanuit beeldkwaliteit zijn er bij een aantal bouwblokken pergola`s voorzien. Dit zijn bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, met een afwijkende hoogte dan de standaardregeling (1 meter). Door een specifieke regeling voor pergola`s aan de aanduiding te koppelen, kan met een afwijkende hoogte ten behoeve van pergola`s worden toegestaan.

5. **Aanpassing ontsluiting van meest zuidelijke bouwvlak**

Bij de verdere uitwerking van het plan door de ontwikkelaar is de ontsluiting van het onderste bouwblok verplaatst van de oost- naar de westzijde. Vanwege de locatie van de toekomstige rotonde is dit vanuit verkeerskundig oogpunt een betere optie. De nieuwe locatie is voor het verkeer en stuk overzichtelijker.

6. **Verwijderen aanduiding vlonders**

In het ontwerp omgevingsplan was op de functie water een aanduiding ‘steigers en vlonders’ opgenomen. Deze is verwijderd omdat dit het onderhoud van de watergang beperkt. Een steiger of vlonder op eigen terrein (aan het water) is toegestaan binnen de bouwregels van de wijziging van het omgevingsplan.

Aanpassing naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is een aanvullende thematische regeling voor geur van een grondgebonden agrarisch bedrijf opgenomen. Deze regeling heeft tot doel te voorkomen dat de bestaande bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf wordt beperkt door de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige functies binnen Breecamp West. Hiervoor is het werkingsgebied van het thema geur beperkt uitgebreid tot de gronden van het betreffende bedrijf. De uitbreiding ziet uitsluitend op het onderwerp geur. Voor overige aspecten blijven de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van toepassing. De bestaande bouw- en gebruiksrechten van het agrarisch bedrijf blijven daardoor ongewijzigd.