Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

voorontwerp

nr. NL.IMRO.0193.BP20009-0002

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWBGE

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP20009-0002

Datum: 15 december 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5

Hoofdstuk2 Beleidskader **6**
2.1 Ruimtelijk beleid 6
2.1.1 Rijksbeleid 6
2.1.2 Provinciaal beleid 6
2.1.3 Gemeentelijk beleid 7
2.2 Cultuurhistorisch beleid 11

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **12**
3.1 Inleiding 12
3.2 Cultuurhistorie 12
3.2.1 Huidige situatie 12
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 13

Hoofdstuk4 Juridische aspecten **14**
4.1 Inleiding 14
4.2 Inleidende regels 14
4.3 Bestemmingsregels 14
4.4 Algemene regels 14
4.5 Overgangs- en slotregels 15
4.6 Bijlagen 15
4.7 Handboek 15

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid **16**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 16

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan.

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn al diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten in het parapluplan "Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie opgenomen.

Onderhavig parapluplan cultuurhistorie aanvulling bevat een regeling voor een resterend deel cultuurhistorisch (zeer) waardevolle objecten en voorziet in een aanpassing zodat een aantal objecten dat in het paraplubestemmingsplan abusievelijk was opgenomen met de 'Waarde Cultuurhistorie 1' wordt voorzien van de beoogde "Waarde Cultuurhistorie 2' (inclusief antisloopregeling).

Het betreft de volgende bestemmingsplangebieden

Bestemmingsplan	**Toevoegen 'Waarde 1'**	**Toevoegen 'Waarde 2'**
Assendorp		2
Nationaal Landschap IJsseldelta	9	
Buitengebied Langenholte Vecht	9	
Buitengebied IJsselzone Windesheim	14	3
Buitengebied Haerst Tolhuislanden	4	
Diezerpoort		2
Binnenstad	22	108
Veerallee - waarderingsvlak staat op de verkeerde plaats in de kaart	1	
Voorst	6	
Holtenbroek Zuid	2	
Bagijneweide		1
Voorsterpoort Oost		1
Marslanden	1	
Spoorzone	6	
Zwolle veegplan snippergroen		1
Totaal	**74**	**118**

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze parapluherziening omvat diverse percelen in diverse bestemmingsplannen..

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de verschillende geldende bestemmingsplannen opgenomen die onder de voorliggende parapluherziening vallen. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen In deze bestemmingsplannen wordt, door middel van dit bestemmingsplan, de (gewijzigde) bestemmingen

Waarde - Cultuurhistorie -1 en Waarde - Cultuurhistorie -2 opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

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

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Beleid: 'Overijssel in 2030, daar werken we nu aan'

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden .

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

nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

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

Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op bouw-en cultuurhistorie en er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het niet nodig om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die van toepassing zijn op het plangebied. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

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

2.1.3.2 (Ontwerp)Omgevingsvisie

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020 werkt de gemeente aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

In november 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen deel 1" vastgesteld.

Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader gebiedsgericht te worden uitgewerkt. De status van het Structuurplan 2020 vervalt pas, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) is vastgesteld

Op 30 juni 2020 heeft het college de Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld en vrij gegeven voor ter inzage legging. Naar verwachting zal de gemeenteraad eind 2020 de omgevingsvisie vaststellen.

De Omgevingsvisie vervangt, nadat het definitief is vastgesteld, het structuurplan Zwolle 2020 uit 2008, Omgevingsvisie deel 1, de structuurvisie Vechtcorridor Noord uit 2013, de Visie buitengebied uit 2009 en mogelijk delen uit sectoraal beleid.

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle, met name gericht op de bestaande stad.

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd.

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

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand “fundament” om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De fysieke stad is ons fundament. De stad Zwolle en aar natuurlijke omgeving is van grote kwaliteit, die we willen behouden en versterken. De historisch gelaagde en waardevolle stad en landschappelijke omgeving zorgt voor een sterke identiteit en een gezamenlijke trots.

Er liggen maar weinig steden met al zijn voorzieningen zo mooi 'in het landschap' als de stad Zwolle. De aanwezigheid van de IJssel, verschillende weteringen, de polder Mastenbroek als onderdeel van het nationaal landschap IJsseldelta en de Vecht maken het buitengebied van Zwolle bijzonder en uniek. Een uitzonderlijke kwaliteit en kracht. Veel meer dan in andere delen van Nederland, waar de gaafheid van buitengebied nabij stedelijke gebieden al fors is aangetast. Behoud van ruimtelijke kwaliteiten, zoals landschap, cultuurhistorie en natuur, is een belangrijke ambitie voor de gemeente Zwolle. Op die manier kan de gemeente zich onderscheiden als aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken en recreëren.

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

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het ‘Huis van Zwolle’

Versterken stedelijkheid en economie:

Het toevoegen van 10.000 woningen in 10 jaar tijd (tot 2030) en dat grotendeels in de bestaande stad is de opgave waar Zwolle voor staat. Dit vraagt om een schaalsprong (compacter, intensiever) en systeemsprongen op het gebied van energie, mobiliteit en klimaat. We kiezen voor 40% suburbaan wonen, 30% groenstedelijk wonen en 30% centrumstedelijk wonen. De verdere verstedelijking vindt plaats aan de hand van ontwikkelgebieden:

- StadsKrans (tegen de oude binnenstad aan);
- StadsRuit (op afstand van de oude binnenstad, gekoppeld aan de belangrijkste OV- en

autoverbindingen van de stad);
- StadsRand, Groene Gordel (koppeling met het Zwartewater);
- Stedelijke ontwikkelzones die onderling verbonden zijn via (langzaam verkeer)-routes, OV-knooppunten maar met elk een eigen identiteit, opgave, dynamiek, dichtheid en betekenis.

Om de verstedelijking verder gestalte te geven kan hoogbouw een oplossing zijn. De maat en schaal van de hoogbouw is afgestemd op zijn omgeving.

Aan de verdere verstedelijking liggen voorwaarden ten grondslag die te herleiden zijn naar een aantal mobiliteitsprincipes en een focus op (centrum)stedelijk wonen.

De ambitie is om de (regionale) economie te versterken door:

in te zetten op versterking van de stedelijke economie. Specifieke aandacht is hierbij voor het cluster rond health, maar daarnaast ook ict/e-commerce en de creatieve industrie als drager van een aantrekkelijke stad. We stimuleren innovatie en nieuwe bedrijvigheid en kijken daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit doen we door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle. We noemen dat raamwerken, het geraamte van Zwolle. De ontwikkeling van Zwolle, met onder andere woningbouw, gaat hand in hand met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Het fysiek kapitaal van Zwolle bestaat uit cultuurhistorie, landschap en natuur. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. De waarden van het fysiek kapitaal moeten op een zorgvuldige wijze worden meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarom zijn er een aantal spelregels opgesteld.

Binnen de raamwerken zijn verder de volgende thema's aangewezen:
- Klimaatadaptatie;
- De groen/blauwe structuur in de stad Zwolle;
- Een gezonde Zwolse leefomgeving (inclusief milieu);
- Mobiliteit: Zwolle bereikbaar en gastvrij;
- Zwolle als krachtige schakel in het nationale OV toekomstbeeld 2040;
- Verstedelijking en mobiliteit;
- Zwolle energieneutraal;
- Zwolle circulair;
- De ondergrond: fundament voor de ontwikkeling van Zwolle;
- Van openbare ruimte naar buitengeluk!

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. Het is een uitnodiging aan ondernemers, bewoners en andere partners om samen te werken aan een toekomstbestendig Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden, met aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de openbare ruimte.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:
- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);

- Suburbaan gebied;
- (Kleine) kernen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen.

Realisatiestrategie:

In het realiseren van onze opgaven staan we niet alleen. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol. Participatie is een belangrijk onderdeel van het proces om opgaven aan te pakken en bij initiatief. De omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. De gebiedsopgaven en de opgaven in onze raamwerken zijn daarbij leidend. De initiatieven sluiten daarop aan en leveren een kwaliteitsbijdrage aan private én publieke ruimte.

Toetsing aan de ontwerp Omgevingsvisie

Raamwerken

Het fysiek kapitaal van Zwolle:
cultuurhistorie, landschap en natuur
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Een volgende stap is het inzichtelijk maken waar die waarden binnen de gemeente Zwolle aanwezig zijn. Daaruit volgen spelregels hoe hier mee om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Cultuurhistorie

Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principe bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. Bijlage 2 is een beschrijving van de cultuurhistorische waarden die Zwolle rijk is. Die beschrijving is een bouwsteen voor de raamwerkkaart cultuurhistorie.

Zwolle is rijk aan erfgoed. Het erfgoed in de stad en het buitengebied is gedifferentieerd in ouderdom, soort en waarde.

Gebiedsprofiel

Het plangebied is aangemerkt als 'Gemengd Landelijk gebied' en 'Agrarisch gebied'. Het toevoegen van de bestemming Waarde cultuurhistorie is een extra bescherming van de waardevolle objecten en de passend bieden deze gebiedsprofielen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan en de (ontwerp) omgevingsvisie.

2.2 Cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorisch beleid

Rijksbeleid

Volgens artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Gemeentelijk beleid

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

De gemeente heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit parapluplan inventarisaties van cultuurhistorische waarden waaronder ook de bouwhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het parapluplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het cultuurhistorisch beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Inleiding

De rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn hooggewaardeerd, maar worden niet op de verbeelding aangegeven. Voor deze systematiek is gekozen omdat de Monumentenwet 1998 en de gemeentelijke monumentenverordening een eigen beschermingsregime kennen via een vergunningensysteem. Voor het wijzigen van een monument is in principe een omgevingsvergunning nodig.

Karakteristieke panden hebben geen monumentenstatus maar zijn door hun bouw- en cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van groot belang voor het karakteristieke beeld van hun omgeving. Die waarden komen onder andere tot uitdrukking in de gebiedseigen typologie, markante ligging, bijdrage aan het typische beeld en/of de bijzondere vorm en functie.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Huidige situatie

Het onderscheid tussen de cultuurhistorische waarde is gebaseerd op de cultuurhistorische onderzoeken en wordt als volgt gewaardeerd:

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpkwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

Vanwege deze zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Te denken valt hierbij aan het originele metselwerk van de gevels, de detaillering van de kozijnen en de oorspronkelijke dakbedekking. Het gaat hier om het uitwendige beeld, zichtbaar vanaf openbaar gebied. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

Sommige objecten zijn reeds als gemeentelijk of rijksmonument beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

Vanwege dit hoge belang zijn in dit bestemmingsplan beschermende maatregelen opgenomen die het beeld vanaf openbaar gebied beschermen.

.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in het plangebied worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden:

1. Herziening bestemmingsplan Assendorp de bijlage Cultuurhistorische analyse Assendorp;
2. Herziening bestemmingsplan Bagijneweide en de bijlage Cultuurhistorie Diezerpoort;
3. Herziening bestemmingsplan Binnenstad en omgeving en de bijlage Cultuurhistorie Binnenstad
4. Herziening bestemmingsplan Buitengebied Haerst, Tolhuislanden en de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle;
5. Herziening bestemmingsplan Buitengebied Langenholte, Vecht eo. en de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle;
6. Herziening bestemmingsplan Buitengebied IJsselzone, Windesheim en de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle;
7. Herziening bestemmingsplan Diezerpoort en de bijlage Cultuurhistorie Diezerpoort;
8. Herziening bestemmingsplan Holtenbroek Zuid en de bijlage Parels aan het Zwarte Water;
9. Herziening bestemmingsplan Marslanden en de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle;
10. Herziening bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta en de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle;
11. Herziening bestemmingsplan Spoorzone en de bijlage Cultuurhistorie Spoorzone
12. Herziening bestemmingsplan Veerallee en de bijlage cultuurhistorische quikscan Veerallee.
13. Herziening bestemmingsplan Voorst de bijlage Cultuurhistorische analyse Voorst en de bijlage Parels aan het Zwarte Water;
14. Herziening bestemmingsplan Voorsterpoort Oost de bijlage Parels aan het Zwarte Water ;
15. Herziening bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen en de bijlage Cultuurhistorie Binnenstad.

De bebouwing met bijbehorende erven die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie -1 gekregen. De bebouwing met bijbehorende erven die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie -2 gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de cultuurhistorische waarden. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels en Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie -1 en Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie -2.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. 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 Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling.

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 Lijsten met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren in de BIJLAGEN BIJ DE REGELS

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd.

4.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is per bestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar het de geldende regel(s) en de regel die wordt vervangen dan wel wordt toegevoegd.

4.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de nieuwe regels voor cultuurhistorie opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie -1

De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -1 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in de bijlage bij de regels Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie -2

De bebouwing die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie -2 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in de bijlage bij de regels Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

Vanwege deze zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Om de

cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Lijsten met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren per bestemmingsplan.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een partiële herziening van geldende planologische regelingen ten aanzien van de Waarde Cultuurhistorie. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

Er doet zich dus ook geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien geen belangen bij dit plan betrokken zijn van andere instanties, zoals bijvoorbeeld de provincie en het Waterschap, is geen vooroverleg gevoerd.