Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP20005-0004

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.BP20005-0004

Datum: 15 februari 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende beheersverordening 6

Hoofdstuk 2 Beleidskader **7**
2.1 Ruimtelijk beleid 7
2.1.1 Rijksbeleid 7
2.1.2 Provinciaal beleid 8
2.1.3 Gemeentelijk beleid 8
2.2 Cultuurhistorisch beleid 13

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **14**
3.1 Cultuurhistorie 14
3.1.1 Huidige situatie 14
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 14

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **16**
4.1 Inleiding 16
4.2 Inleidende regels 19
4.3 Bestemmingsregels 19
4.4 Algemene regels 22
4.5 Overgangs- en slotregels 22
4.6 Bijlagen 22
4.7 Handboek 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **24**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24
5.2.1 Overleg met de buurt 24
5.2.2 Uitkomsten overleg 24

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING **25**

Bijlage 1 Cultuurhistorie buitengebied Zwolle **26**

REGELS **83**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **84**
Artikel 1 Begrippen 84
Artikel 2 Wijze van meten 100

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **102**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 102
Artikel 4 Tuin 108
Artikel 5 Horeca 109
Artikel 6 Gemengd - 1 111
Artikel 7 Verkeer 114
Artikel 8 Wonen 116

Artikel 9 Wonen - Landhuis 121
Artikel 10 Leiding - Gas 124
Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding 126
Artikel 12 Waarde - Archeologie 128
Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie -1 130
Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie -2 132
Artikel 15 Waarde - Landschap reliëf 134
Artikel 16 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 135

Hoofdstuk 3 Algemene regels 137
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 137
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone 138
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel 139
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 140
Artikel 21 Algemene procedureregels 142
Artikel 22 Overige regels 143

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 144
Artikel 23 Overgangsrecht 144
Artikel 24 Slotregel 146

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 147

Bijlage 1 Beplantingskaart Gooseveldweg 8 148

Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje 150

Bijlage 3 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen , cultuurhistorie 152

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.

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

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zouden de cultuurhistorisch waardevolle objecten voor dit plangebied in een voorontwerp paraplubestemmingsplan worden opgenomen. In het voorontwerp parapapuplan blijven de geldende bestemmingsplannen onverkort van kracht, ook als het parapluplan in plaats van daarvan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied geldt een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van
State 22-1-2020, No. 201800747/1/R3, ECLI:NL:RVS:2020:217 blijkt dat een bestemmingsplan, in het onderhavige dus het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie, en een beheersverordening niet tegelijkertijd op een gebied van toepassing kunnen zijn. Dat betekent, dat de beheersverordening in ieder geval zou zijn vervallen voor die percelen waarin het paraplubestemmingsplan "Zwolle parapluplan bouw- en cultuurhistorie" wijzigingen zou aanbrengen in de beheersverordening, wat echter niet de bedoeling is.Om die reden is dit plangebied uit het paraplubestemmingsplan gehaald en wordt er een apart bestemmingsplan gemaakt. Daarnaast zijn de percelen met een agrarische bestemming in dit plangebied niet meegenomen, omdat er dan onderzoek moet worden gedaan naar de stikstofdepositie. Gelet op het feit dat het plan slechts het toevoegen van de bestemming Waarde - Cultuurhistorie omvat en het stikstofonderzoek extra geld en tijd kost, is besloten deze percelen niet mee te nemen. Deze percelen worden ter zijner tijd meegenomen in het Omgevingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan worden in tegenstelling tot een paraplubestemmingsplan, de percelen volledig bestemd, waarbij de bestemming Waarde cultuurhistorie wordt toegevoegd.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal gevormd door de buurtschappen Veldhoek, Maatgrave, Herfte alsmede het dorp Wijthmen en omgeving.

1.3 Geldende beheersverordening

- Beheersverordening Buitengebied Herfte, Wijthmen vastgesteld door de gemeenteraad gemeenteraad op 1 juli 2013.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI.

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 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" opgesteld.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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 Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- 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’

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad.
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.

  Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.

- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er zijn een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans.

De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee.

De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle. Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is 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 buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

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:

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. 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 van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut.Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Toetsing aan de 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 overeenstemming met de 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 het toevoegen van de cultuurhistorische waarden beschreven. De overige functies en beschrijvingen worden niet gewijzigd ten opzichte van de beheersverordening "Buitengebied - Herfte Wijthmen"

3.1 Cultuurhistorie

3.1.1 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.

3.1.2 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 analyse en beschrijving van de cultuurhistorische waarden Bijlage 1 Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.

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.

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 Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie.

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 3 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen , cultuurhistorie

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:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf 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 behoeft 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. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 21 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

Artikel 10 Leiding - Gas;

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding;

Artikel 12 Waarde - Archeologie

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie -1;

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie -2;

Artikel 15 Waarde - Landschap reliëf

Artikel 16 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 21 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen , cultuurhistorie

4.2 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.

4.3 Bestemmingsregels

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

Uitgangspunten:

- **Artikel 4 Tuin**

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.111 worden gebouwd.

Artikel 8 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.

- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

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

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

Overige bouwwerken:

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

Bouwverordening.

Artikel 10 Leiding - Gas

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Ook voor deze dubbelbestemming geldt dat bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen uitsluitend mogen worden gebouwd met toepassing van een ontheffing. Ter bescherming van de leiding is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied;
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg;
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 13 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 14 Waarde - Cultuurhistorie -2

De bebouwing die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming 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.

4.4 Algemene regels

Artikel 19 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.

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

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van 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 21 Algemene procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

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

Artikel 24 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

Bijlage 1 Beplantingskaart Gooseveldweg 8

Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje

Bijlage 3 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen , cultuurhistorie

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 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

5.2.1 Overleg met de buurt

Het voornemen dat er een bestemmingsplan wordt gemaakt om zorg te dragen voor een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden in Herfte Wijtmen is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 18 december 2020. Er is aangegeven dat, voordat deze wijzigingen worden vastgesteld iedereen gedurende ca.10 maanden de gelegenheid kreeg om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de huidige bestemmingsplannen alsnog te benutten. De wijzigingen in het plan waren via de website ruimtelijke plannen in te zien. Tenslotte is vermeld dat, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden zouden vervallen.

Daarnaast zijn er via diverse on- en offline kanalen de pandeigenaren over dit voornemen geinfromeerd O.a. via social media, Zwolle.nl, ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentepagina @Zwolle en de Zwolse media. Online konen pandeigenaren checken of dit voornemen ook voor hun eigendom gold.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Provincie

Samenvatting reactie

Er wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zijn er vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Cultuurhistorie buitengebied Zwolle

Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle



Inventarisatie, beschrijving en waardering van de historisch-geografisch waardevolle elementen, structuren en ensembles in het landelijke gebied van Zwolle, uitgevoerd door Lantschap in samenwerking met Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) in Utrecht.

Lantschapsstudies 101

adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie

Herenstraat 19
4175 CC Haaften
tel 0418-594141
fax 0418-594143
www.lantschap.nl

Het onderzoek is uitgevoerd door:

Drs. Adriaan Haartsen (Lantschap)
Drs. Ben Olde Meierink (BBA)

oktober 2009

Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle



Inhoud

1. Inleiding pagina 3
2. Het landschap van Zwolle …….. pagina 4
3. Ontstaan van het natuurlijke landschap…….. pagina 6
3.1 Pleistoceen pagina 6
3.2 Holoceen pagina 7
4. Bewonings- en ontginningsgeschiedenis……. pagina 10
4.1 Prehistorie en Romeinse tijd pagina 10
4.2 Middeleeuwen en nieuwe tijd pagina 11
4.3 Recente ontwikkelingen pagina 14
5. Zwolle en de landbouw……... pagina 17
6. Zwolle en de waterhuishouding…… pagina 24
7. Zwolse landgoederen en buitenplaatsen…… pagina 30
8. Zwolle en de defensie…… pagina 38
9. Zwolle en het verkeer…….. pagina 40
10. Zwolse kloosters en begraafplaatsen…… pagina 47
11. Zwolle en de bedrijvigheid…… pagina 49
12. Conclusies en aanbevelingen…….. pagina 50
Literatuur……..... pagina 56
Toelichting op de bijlage…….. pagina 57

Bijlage: cd-rom met excel-tabellen en achtergronddocumenten.

1. Inleiding

In opdracht van de Gemeente Zwolle is een cultuurhistorische analyse verricht van het buitengebied van de gemeente. Het onderzoek behelst het inventariseren en waarderen van de historisch geografisch waardevolle elementen, structuren en ensembles in het buitengebied van de gemeente. Doel van het onderzoek is het ruimtelijke beleid in het buitengebied mede af te stemmen op de cultuurhistorische waarden. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande gegevens, aangevuld met veldwerk. Het conceptrapport en de voorlopige aanbevelingen zijn besproken in een kennisatelier op 16 juni 2009, waaraan medewerkers van de gemeente en externe deskundigen hebben deelgenomen.



Cultuurhistorische elementen en structuren zijn belangrijke aspecten van stad en landschap. Ze dragen bij aan de herkenbaarheid, ze vormen oriëntatiepunten en ze dragen ertoe bij dat bewoners en bezoekers zich met een stad of een streek kunnen identificeren. In het laatste decennium is de maatschappelijke belangstelling voor cultuurhistorie en landschap en, in het verlengde daarvan, voor de identiteit en het eigen karakter van de dagelijkse leefomgeving sterk gegroeid. Deze belangstelling heeft onder meer geleid tot de nota Belvedere, die in 1999 door het rijk is uitgebracht. In deze nota wordt de nadruk gelegd op het tweesporenbeleid: enerzijds behoud van waardevolle cultuurhistorische aspecten, anderzijds ontwikkelingsgericht omgaan met het erfgoed.

Cultuurhistorische waarden werden vroeger vooral gezien als een planologische sta-in-de-weg. Sinds het verschijnen van de nota Belvedere is echter het besef gegroeid dat het erfgoed boeiende mogelijkheden biedt voor het landschap van de toekomst. Het kan een bron van inspiratie vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De inventarisatie kan een belangrijke bouwsteen zijn voor gemeentelijke (beleids)plannen, zoals het landschaps-ontwikkelingsplan en het bestemmingsplan buitengebied.



Boerderijen bij buitenplaats Arnichem.

2. Het landschap van Zwolle

De stad Zwolle ligt op een punt waar verschillende landschappen bij elkaar komen. We vinden er het rivierenlandschap van de IJssel, de Vecht en het Zwarte Water, met dijken, uiterwaarden, oude doorbraakkolken en klei- en zandputten. Langs de IJssel liggen kleine nederzettingen als Harculo, Oldeneel, Schelle en Spoolde op kleine geïsoleerde rivierduinen. Het noordwesten vormt de overgang naar het laagveenlandschap van de polder Mastenbroek, ontgonnen in de tweede helft van de veertiende eeuw. In het grootste deel van de gemeente, van Windesheim tot Langenholte, vinden we het Sallandse dekzandlandschap, met zijn dekzandruggen en grotere en kleinere laagten. Het reliëf en de bodemgesteldheid waren hier bepalend voor de inrichting van het landschap. Op de dekzandruggen ontstonden buurtschappen met kleine escomplexen zoals Wijthmen, Herfte en Langenholte. Deze hoger gelegen gronden zijn de oudst bewoonde plaatsen in het gebied. De lager gelegen broekgebieden zijn in de late middeleeuwen ontgonnen, zoals het Zuthemerbroek, het Windesheimerbroek, de polder Sekdoorn en de 'marsen' van Zwolle en Herfte. Ook de dorpjes langs de Vecht, Berkum, Haerst en Genne vertonen de kenmerken van esdorpen. Vanouds waren het kleine buurtschappen op geïsoleerde keileembulten, geheel omgeven door natte gebieden. Aan de westkant ligt de Vecht met haar uiterwaarden, aan de oostkant lag een brede zone met moerassige broekbossen. Verder naar het oosten ging het broekbos geleidelijk over in hoogveen. Deze natte gebieden zijn laat ontgonnen: het Berkumerbroek, de Tolhuislanden en de Veenekampen pas in het begin van de twintigste eeuw.



De Hasselterdijk met rechts op de foto de uiterwaarden van het Zwarte Water.

Verschillende landschapsvormende factoren hebben hun stempel op dit langzaam gegroeide agrarische landschap gedrukt. Veel cultuurhistorisch waardevolle objecten in het buitengebied hebben te maken met de waterbeheersing. Toen de Zuiderzee zich na 1170 geleidelijk uitbreidde werd het nodig het gebied tegen het opdringende zeewater en het water van de IJssel, de Vecht en het Zwarte Water te beschermen. Een belangrijke gebeurtenis was de aanleg van de IJsseldijk (ook wel de Sallandse Bandijk genoemd) in het begin van de veertiende eeuw. In dezelfde tijd zijn ook maatregelen genomen

om het binnenwater te regelen, onder meer door de aanleg van de grote Sallandse weteringen. Andere belangrijke landschapsvormende processen waren de defensie, delfstofwinning (klei en zand in de uiterwaarden) en de bedrijvigheid (zoals steenfabrieken en korenmolens).
Daarnaast was er een intensieve wisselwerking met de grote stad, die heeft bijgedragen tot de specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied. Zwolle ligt op het kruispunt van land- en waterwegen, waardoor het tot een belangrijke handelsstad kon uitgroeien. Via het Zwarte Water stond de haven van de stad in verbinding met de Zuiderzee, vanaf de negentiende eeuw ook met de IJssel. Via trekvaarten in de Polder Mastenbroek kon naar Kampen, Genemuiden en Hasselt gevaren worden. Over de Vecht en de Nieuwe Wetering konden kleinere schepen van en naar het achterland varen. Belangrijke landwegen waren de weg naar Deventer en de oude Hessenweg naar Duitsland. Bij Berkum lag een brug, waar de Duitse voerlieden en hannekemaaiers de Vecht overstaken.
In de tweede helft van de negentiende eeuw ontwikkelde Zwolle zich tot een belangrijk knooppunt van spoor- en tramwegen.
Rondom de stad vestigden rijke inwoners zich in het buitengebied. Er lagen verschillende havezates, landgoederen en buitenplaatsen. Sommige zijn nog aanwezig, andere geheel verdwenen of opgenomen in de sterk uitgebreide stad, zoals de vroegere buitenplaats Zandhove. Vaak zijn delen van de vroegere aanleg, in de vorm van waterpartijen, lanen en bossen, nog in het huidige landschap te herkennen.



Buitenplaats Boschwijk, ooit de woonplaats van dichter Rijnvisch Feith, heeft een fraai en goed onderhouden landschapspark.

Conclusie

We kunnen stellen dat de gemeente Zwolle een groot aantal elementen van cultuurhistorische waarde herbergt. De vormgeving en inrichting van het agrarische landschap is in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De IJssel en het Zwarte Water zijn belangrijke vormgevers van het landschap in het westen van de gemeente, in het oosten domineert het kenmerkende Sallandse landschap, met kleine esdorpen en buurtschappen, doorsneden door de Westerveldsche Aa en de Vecht. Het noordwesten van de gemeente maakt deel uit van de imposante Polder Mastenbroek.

3. Ontstaan van het natuurlijke landschap

Voor de ontwikkeling van het natuurlijke landschap zijn de geologische processen van de twee meest recente geologische perioden – het pleistoceen en het holoceen – bepalend geweest. Het holoceen, de huidige geologische periode, kenmerkt zich door veenvorming en door de afzettingen van de IJssel.

3.1 Pleistoceen

Het pleistoceen is het tijdvak van de ijstijden, toen delen van ons land bedekt raakten met een dikke laag landijs en er in koude perioden dekzanden werden afgezet. Ten oosten van de gemeente, bij Lemele, begint de stuwwal van de Sallandse Heuvelrug. Deze heuvels zijn ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (circa 200.000 – 125.000 jaar geleden). Noord-Nederland werd toen bedekt door een enkele honderden meters dikke ijskap. Aan de randen van de ijskap gleden grote ijsmassa's of ijstongen naar het zuiden. De ijstongen, te vergelijken met kleine, snel glijdende gletsjers, werkten als bulldozers en stuwden de zand- en grindlagen uit de bodem op tot hoge ruggen, die stuwwallen genoemd worden. Een van deze ijstongen drong het huidige IJsseldal in en vormde de Veluwe en de Sallandse Heuvels. Onder het landijs is keileem afgezet, een mengsel van leem en al dan niet vermalen zwerfstenen, die plaatselijk een dikte heeft van enkele meters. Op sommige plaatsen komt de keileemlaag aan de oppervlakte, zoals bij Arnichem en Genne. Zwerfstenen bij boerderijen zijn vaak een aanwijzing dat er keileem aan of dicht onder het oppervlak aanwezig is.



Zwerfkeien bij Arnichem.

Toen het landijs ging afsmelten zijn er enkele langdurige perioden geweest waarin het smelten stagneerde en het landijs mogelijk weer iets naar het zuiden opschoof. In één van deze perioden lag het ijsfront enkele kilometers ten noorden van het huidige Vechtdal. De enorme hoeveelheden smeltwater slepen een breed dal uit aan de voet van het ijsfront: het zogeheten oerstroomdal van de Vecht.
We moeten ons dit oerstroomdal voorstellen als een enkele kilometers breed dal, waarin een rivier zonder duidelijke hoofdgeul liep. De rivier bestond uit verschillende takken die zich splitsten en weer bijeenkwamen en waarbij de beddingen zich voortdurend verlegden. We noemen dit een vlechtende rivier. Het dichtstbijzijnde voorbeeld van zo'n rivier is de benedenloop van de Durance in Zuid-Frankrijk. De Vecht en de Reest liggen beide in dit oerstroomdal. Na afloop van de landijsbedekking is het brede, diepe dal opgevuld met riviersediment en dekzand.

Deze ijstijd werd gevolgd door een relatief warme periode, het Eemien (circa 125.000 – 70.000 jaar geleden), waarin het klimaat te vergelijken was met dat van tegenwoordig.
Tijdens de meest recente ijstijd, het Weichselien (circa 70.000 – 10.000 jaar geleden), bereikte het landijs ons land niet. Wel heerste er een zeer koud klimaat en was er een constant bevroren bodem (permafrost). Met deze kou was er weinig begroeiing, de wind had vrij spel en in het hele land werden zandlagen afgezet, de zogenaamde dekzanden. Dit dekzand bestaat uit vlaktes, maar ook uit lage ruggen en koppen. In de omgeving van Zwolle liggen de dekzandruggen ongeveer noordwest-zuidoost, van elkaar gescheiden door dalvormige laagtes.

Aan het eind van de laatste ijstijd is de verbinding tussen het IJsseldal en de Rijn verbroken. Tussen Zutphen en Deventer ontstond een grote dekzandrug die het hele IJsseldal afsloot. De aanvoer van water uit de Rijn stagneerde en in het dal stroomde een klein riviertje dat het water van Salland en de noordelijke Veluwe afvoerde. Aan de randen van het dal traden zandverstuivingen op. Door de wind werd zand uit de drooggevallen rivierbedding verplaatst en tot rivierduinen opgestoven. De Spoolderberg en de Schellerberg zijn voorbeelden van dergelijke rivierduinen. Ook Oldeneel ligt op zo'n rivierduin.



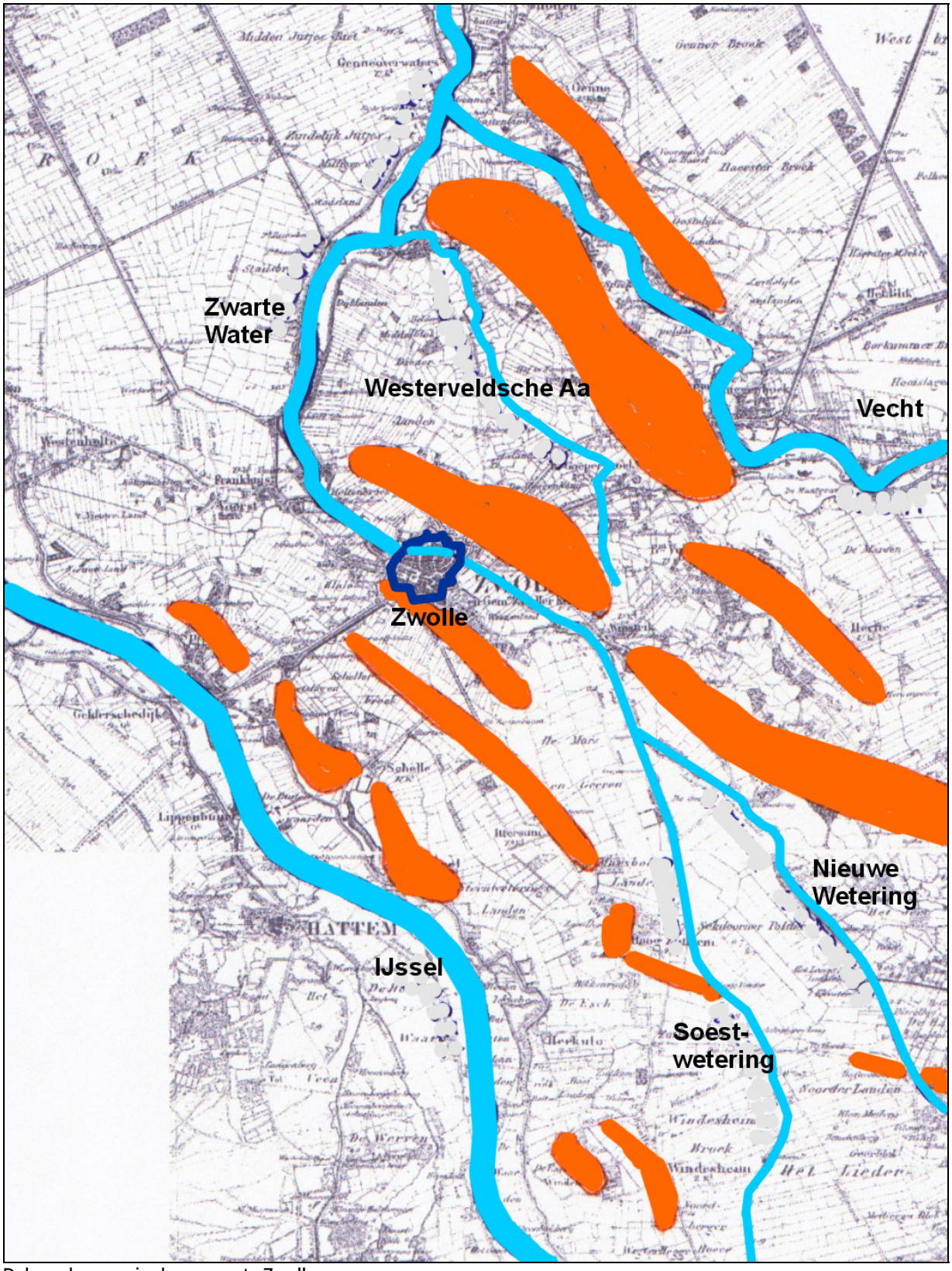
De Spoolderberg is een markante heuvel die zo'n tienduizend jaar geleden is ontstaan. Dit rivierduin was een belangrijke plek. Allerlei bijzondere gebeurtenissen speelden zich hier af, zoals de inhuldiging van een nieuwe landheer of de afkondiging van het Sallandse Dijkrecht.

3.2 Holoceen

In het holoceen, de geologische periode die circa 10.000 jaar geleden begon, steeg de temperatuur en raakte het gebied begroeid met bos. In gebieden met een slechte afwatering ontstonden moerassen waar plantenresten zich ophoopten. In gebieden waar veel kwel optrad groeiden broekbossen waarin vooral elzen en wilgen voorkwamen. Mastenbroek was een uitgestrekt veengebied waar naderhand door de IJssel een laag rivierklei over is afgezet. Ook in het noordoosten lag een groot veengebied, waarin zich een veenlaag van enkele meters dikte gevormd heeft. Het gebied van de Veenekampen en de Tolhuislanden is de westelijke uitloper van dit veengebied dat zich uitstrekte van de Vecht tot de Dedemsvaart.

In de vroege middeleeuwen werd de dekzandrug tussen Zutphen en Deventer doorbroken door het water van de Rijn. Deze rug had enkele duizenden jaren het IJsseldal geblokkeerd. De IJssel werd een van de Rijntakken en voerde zand en klei aan. De rivier meanderde door het brede dal en trad bij aanvoer van veel water snel buiten haar oevers. Hierdoor zijn langs beide zijden van de rivier lage zanderige ruggen ontstaan: de oeverwallen. Deze oeverwallen bestaan uit vrij lichte grond: zavel of

lichte klei. Verder van de bedding van de rivier, waar het water minder hard stroomde of zelfs lange tijd stagneerde, kwamen de kleinere deeltjes tot bezinking. Dit fijnere materiaal (de komklei) bezonk in de laag gelegen terreinen, zoals de Polder Sekdoorn en het Lierder- en Molenbroek.



Dekzandruggen in de gemeente Zwolle.

De IJssel voerde haar water af naar het westen, naar het grote veen- en plassengebied van het Almere, het huidige IJsselmeergebied. Het ontstaan van de Zuiderzee en de verdere uitbreiding ervan had voor- en nadelen. Voordeel was dat de ontwatering van het gebied verbeterde doordat de IJssel, de Vecht en het Zwarte Water hun water over het algemeen beter kwijt konden. Nadeel was dat het water in de Zuiderzee bij noordwesterstormen flink kon stijgen, waardoor de rivieren hun water niet meer konden afvoeren en er overstromingen optraden. Nieuwe afzetting van klei was het gevolg, totdat men de rivieren van dijken ging voorzien. De regelmatige overstromingen waren hiermee ten einde gekomen, maar de vele wielen bij de dijken getuigen ervan dat er in de loop van de geschiedenis tal van dijkdoorbraken zijn voorgekomen.
Een bijzonder aardkundig fenomeen is de Schellerwade, een langgerekt water aan de binnenkant van de IJsseldijk. De vorm verraad dat we hier niet met een wiel te maken hebben: die zijn over het algemeen rond of ovaal, en niet zo langgerekt. De oorsprong van de Schellerwade is nog niet helemaal duidelijk. Mogelijk is het een oude bedding van de IJssel, maar waarschijnlijker is het dat de wade is ontstaan door een natuurlijke doorbraak van de hogere gronden langs de rivier, in de tijd dat er nog geen dijk lag. Bij zo'n natuurlijke doorbraak ontstaat geen diep gat, zoals bij een dijkdoorbraak, maar een lange geul. Bodemkundigen noemen dit een crevassegeul. Dergelijke geulen zijn zeldzaam; ze komen maar op enkele plaatsen in het land voor.


De Schellerwade.

Ten noorden van de Vecht ontstonden in de loop van het holoceen moerassen waar veen tot ontwikkeling kwam. De veenlagen konden een dikte bereiken van enkele meters. Aan de randen van dit veengebied lagen natte broekbossen, zoals het Haersterbroek.
Zo ontstond er in het huidige grondgebied van Zwolle een afwisselend landschap met hoogvenen, zandruggen, laaggelegen vlakke komgebieden met een klei- of veenbodem, zandige beekafzettingen en – na de bedijking – afzettingen van zand- en kleilagen in de uiterwaarden.
Het gebied werd doorsneden door de Overijsselsche Vecht, het Zwarte Water, de Grote en Kleine Aa en de Westerveldse Aa, die vroeger wellicht een oude loop van de Vecht is geweest (Kuijer en Rosing, 1994).

4. Bewonings- en ontginningsgeschiedenis

Het gevarieerde landschap, de grote waterrijkdom met droge zandheuvels bij de rivieren heeft al vroeg aantrekkingskracht uitgeoefend op mensen, die er zich tijdelijk of permanent vestigden. De oudste vondst is een ongeveer 35.000 jaar oude vuurstenen vuistbijl die te voorschijn kwam bij zandwinning langs de Vecht (Ten Hove, 2005).

4.1 Prehistorie en Romeinse tijd

In Zwolle en in de omgeving zijn vondsten bekend uit het mesolithicum (midden steentijd) en het neolithicum (nieuwe steentijd). Neolithische vondsten zijn gedaan in Windesheim, Spoolde en Wijthmen. De zandruggen tussen Windesheim en Spoolde werden bewoond door boeren uit de bronstijd (1800-800 voor Chr.). Ook in Ittersumerbroek is bewoning uit de bronstijd aangetoond. Bij een opgraving die aan de bouw van de nieuwe wijk vooraf ging zijn paalgaten van verschillende boerderijen gevonden (Verlinde, !993). Deze boerderijen lagen op een zandrug, die later is overdekt met een laag rivierklei die afgezet is door de IJssel. Opmerkelijk waren de sporen van paalcirkels, door sommige onderzoekers geïnterpreteerd als de houten equivalenten van steencirkels als Stonehenge.

Tabel 1 Overzicht van de archeologische periodes

Nieuwe tijd	1500 na Chr. – heden
Late middeleeuwen	1000 – 1500 na Chr.
Vroege middeleeuwen	450 – 1000 na Chr.
Romeinse tijd	0 – 450 na Chr.
IJzertijd	800 voor Chr. – 0
Bronstijd	1800 – 800 voor Chr.
Neolithicum (jonge steentijd)	4000 – 1800 voor Chr.
Mesolithicum (midden steentijd)	8000 – 4000 voor Chr.
Paleolithicum (oude steentijd)	ouder dan 8000 voor Chr.

De hoger gelegen zandgronden van Berkum en Langenholte zijn in ieder geval in de ijzertijd en de perioden erna bewoond geweest (schriftelijke mededeling van Hemmy Clevis, 2001). Op de zandrug van Langenholte, ter hoogte van De Kamp, zijn tijdens graafwerkzaamheden onder andere aardewerk en een voorraadkuil aangetroffen. De aanwezigheid van deze sporen doet vermoeden dat er een nederzetting heeft gelegen. De Kamp leverde nog meer vondsten op: in 1998 werden er twee mantelspelden uit de vroege middeleeuwen gevonden. Ook in het centrum van Zwolle zijn vondsten uit deze periode bekend.
Bij de aanleg van een nieuwe weg naar de Wijthmenerplas zijn op de zandrug van Zalne sporen gevonden van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Er werden enige honderden aardewerkscherven en een waterput gevonden, die erop wijzen dat er in de tweede of derde eeuw na Chr. een huis of boerderij moet hebben gestaan.
Uit deze voorbeelden mag duidelijk zijn dat het landschap van de gemeente Zwolle al vroeg bewoond is geweest. Deze oude bewoning heeft echter weinig invloed gehad op de inrichting en vormgeving van het huidige landschap. Die kwam pas – langzaam, stukje bij beetje – tot stand vanaf de vroege middeleeuwen, de tijd van Karel de Grote.



Zwolle in de zeventiende eeuw.

4.2 Middeleeuwen en nieuwe tijd

Op veel plaatsen in ons land nam het aantal bewoners na de Romeinse tijd sterk af. Waarschijnlijk geldt dit ook voor Salland. Naderhand, in de vroege middeleeuwen, steeg het aantal inwoners in de IJsselstreek geleidelijk. In het kielzog van Deventer groeide Zwolle uit tot een belangrijke handelsplaats. Door de ontwikkeling van de stad veranderde ook het landelijke gebied. Aanvankelijk kon de bevolking van de stad gevoed worden door de voedselproductie in de stad en in de onmiddellijke omgeving. In en rond de stad lagen de tuinen, akkers en weilanden van de boeren die nog grotendeels in de stad woonden. Toen de bevolking verder toenam ging men over tot intensievere benutting van de gronden die tot die tijd niet of zeer extensief waren gebruikt. Laaggelegen gebieden als de Polder Mastenbroek, de Polder Sekdoorn en de Mars bij Herfte werden in de dertiende en veertiende eeuw ontgonnen.

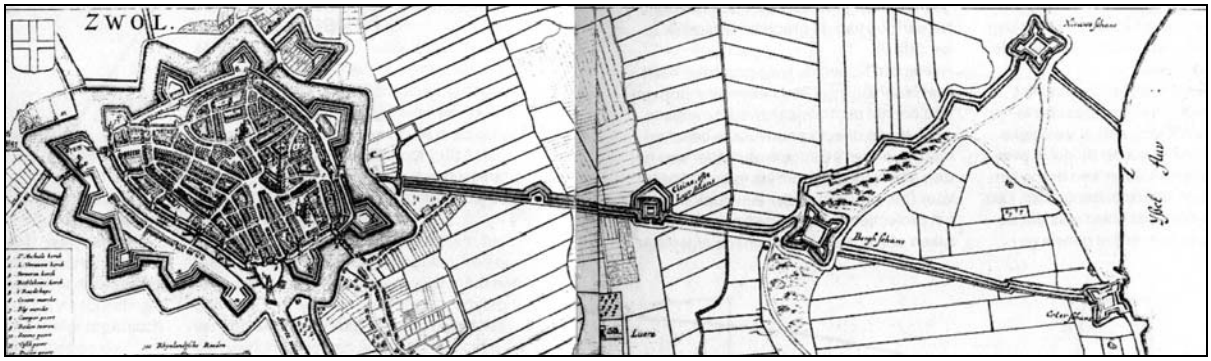
Het specifieke landbouwsysteem van de zandgronden deed zijn intrede in het gebied. Men legde akkers aan op de meest gunstige plaatsen op de dekzandruggen. De natte dalvormige laagten werden gebruikt als weide en hooiland en hier en daar lagen kleine heidevelden. De heidevelden en andere onontgonnen gronden waren noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Hier liet men het vee grazen en hier werden plaggen gestoken die met de stalmest werden vermengd. In het voorjaar werd de mest op de akkers gebracht om de productie van – vooral – rogge te vergroten.

De stad Zwolle

Op de langgerekte zandrug, op een plaats waar een aantal kleine beken zich verenigden tot de Aa, die later de naam Zwarte Water kreeg, ontstond de stad Zwolle. Wanneer de eerste bewoners op deze plek neerstreken weten we niet, maar in ieder geval bestond Zwolle al in de negende eeuw. In de elfde eeuw was de nederzetting kennelijk al zo uitgegroeid dat er een kerk gebouwd werd. De bisschop van Utrecht verleende Zwolle stadsrechten in 1230. Zwolle ontwikkelde zich tot een handelsstad. De ligging was gunstig: waterwegen en landwegen kwamen hier bij elkaar. De Vecht was ongeveer tot de huidige grens met Duitsland bevaarbaar; via het Zwarte Water voer men de Zuiderzee op en kon men het uitgebreide achterland bereiken, het Oostzeegebied, waarop de belangrijkste handel van de Nederlandse hanzesteden zich concentreerde. Over land liep er een belangrijke Hessenweg naar het oosten. Behalve handelsstad was Zwolle ook een belangrijk religieus centrum. Tal van kloosters bevonden zich in de stad en in het buitengebied

De jonge stad ontwikkelde zich zo voorspoedig dat er een flinke uitbreiding plaatsvond in 1324. Toen is ook de aarden omwalling vervangen door de eerste stenen stadsmuur. Aan de verdediging werd daarna nog het nodige gedaan: de Sassenpoort dateert van 1409 en de restanten van de verdedigingswerken aan de Waterstraat/Buitenkant stammen uit het eind van de vijftiende eeuw. In de veertiende en vijftiende eeuw kende Zwolle een periode van grote welvaart. Behalve de Sassenpoort werden onder andere de Grote Kerk en de Broerenkerk gebouwd.

In de Tachtigjarige Oorlog, omstreeks 1590, is de stad opnieuw versterkt. Er werden elf bolwerken aangelegd, met brede singels eromheen, om de stad te kunnen verdedigen tegen vijandelijk vuur. Bovendien legde men een verdedigingslinie aan tussen de stad en de IJssel, die met vier schansen werd versterkt en waaraan later nog het huidige Engelse Werk is toegevoegd.



De verdedigingslinie tussen de stad en de IJssel (het noorden is beneden). Van de linie zelf is weinig bewaard gebleven, omdat hier in 1819 de Willemsvaart is aangelegd. Alleen de meest zuidelijke schans, het Nieuwe Werk (rechtsboven op de kaart) is bewaard gebleven: het staat nu bekend onder de naam het Engelse Werk.

In de zeventiende eeuw vond uitbreiding van het stedelijk gebied plaats: het deel ten noorden van de Thorbeckegracht is toen bij de stad gevoegd.

In 1790 werd de vesting Zwolle opgeheven. De wallen en bolwerken zijn omgevormd tot plantsoenen in landschapsstijl volgens plannen van H. van Lunteren. Ook de verdedigingswerken buiten de stad, tussen Zwolle en de IJssel, verloren hun militaire functie. Het Nieuwe Werk, een schans die in 1698-1701 op advies van vestingbouwer Menno van Coehoorn is aangelegd, werd in 1828 omgevormd tot een wandelpark in de Engelse landschapsstijl. Sindsdien staat dit park bekend als het 'Engelse Werk'.

De economische situatie van Zwolle veranderde in de negentiende eeuw. De internationale handel bereikte na de Franse tijd niet meer de omvang van daarvoor. Om de handel nieuwe impulsen te geven zijn nieuwe kanalen aangelegd: de Willemsvaart in 1819 (de verbinding van Zwolle met de IJssel), het Lichtmiskanaal in 1832 (waardoor de stad een verbinding kreeg met de Dedemsvaart) en het Overijsselsch Kanaal (kanaalvak Zwolle-Almelo) in 1855. Ondanks al deze inspanningen werd het

transport over het water steeds minder belangrijk. In de tweede helft van de negentiende eeuw verschoof het accent in de richting van het transport per spoor.

Het landelijke gebied

Rondom de stad strekte het landelijke gebied zich uit. Ten noorden van de stad, tussen het Zwarte Water en de Vecht bevinden zich Brinkhoek, Berkum, Langenholte en de verdwenen buurtschap Dieze. Aan de overkant van de Vecht liggen Haerst en Bruggenhoek, genoemd naar de brug die hier al in de vijftiende eeuw over de Vecht lag. Ten oosten van de stad vinden we Zalné, Veldhoek, Herfte en Wijthmen, in het zuiden Ittersum, Windesheim, Harculo, Oldeneel en Schelle. Ten westen van Zwolle tenslotte de buurtschappen Spoolde, Voorst en Westenholte. We mogen veronderstellen dat de indeling in de verschillende buurtschappen voor een belangrijk deel al voor het jaar 1000 tot stand kwam. Dat wil echter niet zeggen dat er toen veel mensen woonden, of dat het hele gebied al in gebruik was genomen door de boeren die er toen leefden. Wel was het zo dat men dezelfde plaatsen uitkoos om te gaan wonen als vele eeuwen later nog steeds het geval was: op de hoge zandruggen. Pas bij de grote uitbreidingen van Zwolle in de twintigste eeuw werden ook de lage delen van het terrein als woon- en werkgebied ingericht; voor die tijd bleef men de hogere ruggen trouw.
De laaggelegen gronden waren aanvankelijk te drassig om er intensief gebruik van te kunnen maken. Pas omstreeks 1300 werden de Polder Sekdoorn, het Lierder- en Molenbroek en het Zuthemerbroek ontgonnen (Zeiler, 1996). De ontginningen hangen nauw samen met de aanleg van de grote Sallandse weteringen. Door deze weteringen verbeterde de afwatering van het gebied ten zuiden van de stad aanzienlijk. Sluitstuk van de middeleeuwse agrarische ontginningen was de inrichting van de polder Mastenbroek in de periode 1360-1370.

Op de zandruggen lagen de boerderijen en de akkers, terwijl de lagere delen werden gebruikt als weiland en hooiland. Hier werden ook plaggen gestoken voor de bemesting van het bouwland, want de zandruggen waren wel droog, maar ook weinig vruchtbaar. De boeren mengden de plaggen met stalmest om de productiviteit van de akkers te vergroten.

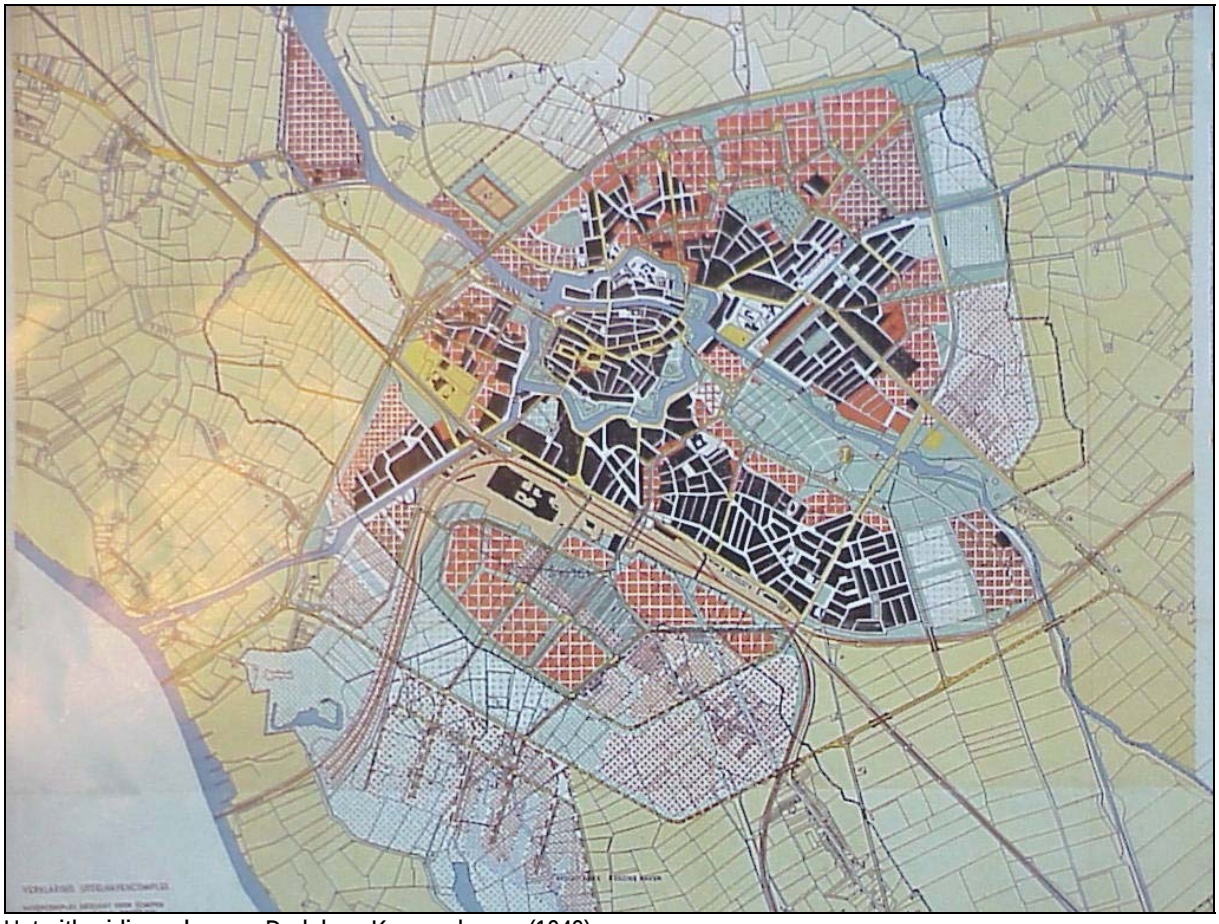
Er bestond een evenwicht tussen de individuele akkers en de gemeenschappelijk gebruikte gronden, de weiden, hooilanden en de – in dit gebied schaarse – heidevelden. Om de boeren in de buurtschappen te beschermen tegen nieuwkomers, die het evenwicht door nieuwe ontginningen zouden kunnen verstoren, werden er marke-organisaties opgericht. In deze marken werden de gebruiksrechten van de boeren op de gemeenschappelijke gronden geregeld, bijvoorbeeld hoeveel koeien en schapen er geweid mochten worden. Bovendien legde men bepalingen vast over het onderhoud van wegen, dijken, kades en waterlopen.
De marke Suolle kreeg in 1230 stadsrechten en ontwikkelde zich al snel tot een flinke stad. Zwolle werd omgeven door een krans van marken: Dieze, Langenholte, Berkum, Haerst, Genne en Holten, Zalne, Wijthmen, Herfte, Zuthem, Windesheim, Harculo, Ittersum, Oldeneel, Schelle, Assendorp, Spoolde, Voorst en Westenholte en tenslotte Mastenbroek. De marken in deze omgeving onderscheidden zich van bijvoorbeeld de Twentse marken doordat er veel minder gemeenschappelijke gronden waren. En voor een deel werden deze gronden ook al snel verdeeld; zo verkocht de marke Assendorp de laatste gemeenschappelijke bezittingen al in 1648. In Twente, maar ook in andere delen van Salland vond de verdeling van de markegronden pas in de negentiende eeuw plaats. Uiteindelijk zijn de marke-organisaties verdwenen: gemeenschappelijke gronden werden verkocht of verdeeld onder de rechthebbenden, en de verantwoordelijkheid voor wegen en waterlopen werd ondergebracht bij de gemeente of het waterschap.

Opvallend is de grote invloed die de stad Zwolle op zijn omgeving heeft uitgeoefend. Zo heeft – behalve Windesheim – geen van de buurtschappen zich tot een zelfstandig kerkdorp kunnen ontwikkelen: men

kerkte in de stad. Ook bestuurlijk had de stad het nodige te vertellen op het omringende platteland: het stadsbestuur had in de middeleeuwen de bevoegdheid om de rechter of schout van het schoutambt Zwolle te benoemen. Dit schoutambt besloeg het huidige buitengebied van de gemeente. De invloed van de stad komt bovendien tot uiting in de vele landgoederen en buitenplaatsen van rijke Zwollenaren en het grondbezit van stedelijke instellingen.
Deze invloed is in de loop der tijden alleen maar groter geworden, zeker nu de stad zich de afgelopen halve eeuw over een groot deel van het platteland heeft uitgebreid.

4.3 Recente ontwikkelingen

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn in de omgeving van Zwolle ruilverkavelingen uitgevoerd, waarbij de agrarische productieomstandigheden werden verbeterd door de percelen van boeren bijeen te brengen, nieuwe boerderijen te bouwen en de waterbeheersing te verbeteren. Veel landschaps-elementen als houtwallen en meidoornsingels zijn verdwenen en de verschillen tussen kleinschalige gebieden en grotere open ruimtes zijn voor een deel verloren gegaan. In het kader van de ruilverkaveling Mastenbroek, uitgevoerd in de jaren ’70 van de twintigste eeuw, zijn de percelen vergroot, is de waterhuishouding aangepast en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd.
Grote veranderingen hebben zich na de Tweede Wereldoorlog voorgedaan door de uitbreiding van Zwolle. De groei van de stad was al in de negentiende eeuw op gang gekomen, maar kreeg na 1950 nieuwe impulsen. De samenvoeging van de gemeenten Zwolle en Zwollerkerspel maakte de aanleg van grote nieuwbouwwijken mogelijk.



Het uitbreidingsplan van Dudok en Kraayenhagen (1949).

Een belangrijke factor in de groei van Zwolle was de vestiging van de Centrale Werkplaats van de Staatsspoorwegen in 1870. De vele mensen die hier werk vonden werden voor een belangrijk deel

gehuisvest in Assendorp, dat in die tijd geweldig uitbreidde. De sluiting van deze werkplaats, in de jaren ’30 van de vorige eeuw, luidde een periode in van grote werkloosheid. De slechte economische toestand van de stad leidde ertoe dat de Utrechtse geograaf prof. L. van Vuuren werd gevraagd een onderzoek in te stellen. In 1939 bracht deze een omvangrijk rapport uit: ‘Rapport betreffende een onderzoek naar de welvaartsbronnen van de gemeente Zwolle’. Hierin heeft hij zijn ideeën uiteengezet over de ontwikkeling van de stad, bijvoorbeeld het creëren van ‘groene longen’, groengebieden die vanuit het landelijke gebied diep de stad binnen dringen. Dit ontwerpprincipe is in Zwolle op verschillende schaalniveaus toegepast: in de Wezenlanden en langs de Westerveldse Aa als forse groengebieden op stedelijk niveau, in tal van wijken op wat kleinere schaal.

In de twintigste eeuw groeide de bevolking van de stad van 34.000 in 1909 tot meer dan 100.000 inwoners nu. Aanvankelijk werd de uitbreiding van de bebouwing gevonden in de (bestaande) wijken Kamperpoort, Diezerpoort en Assendorp. In het begin van de twintigste eeuw zijn de wijken Veerallee, Wipstrik, Pierik en Zeeheldenbuurt aangelegd. Na de Tweede Wereldoorlog werd duidelijk dat de groei van de stad nog verder zou doorzetten. In 1949 maakten W.M. Dudok en A. Kraayenhagen een structuurplan voor de verdere uitbreiding. In dit plan is uitgegaan van uitbreiding in noordelijke richting en in het huidige Zwolle-Zuid. Dit plan werd als niet realistisch gezien en de heren werden bedankt voor de moeite. Prof. S.J. van Embden werd in de arm genomen. Zijn plan uit 1956 zou de basis vormen voor de noordelijke uitbreidingen van de stad: de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Uiteindelijk werden toch ook de zuidelijke wijken gerealiseerd, zoals Dudok en Kraayenhagen al hadden voorgesteld. De meest recente stedelijke ontwikkeling vindt plaats in Stadshagen, aan de westkant van het Zwarte Water, en in de Haerster Markte, waar een bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

Bij de uitbreidingen van de stad zijn bijna overal scherpe overgangen gecreëerd tussen de stad en het platteland. Vaak is gebruik gemaakt van een nieuwe waterloop om de grens tussen beide te bepalen. Een moderne stadsbuitengracht, als het ware. De enige plaats waar de stad en het landelijke gebied niet duidelijk van elkaar gescheiden zijn is de oostkant, in de omgeving van Herfte en Brinkhoek. Hier gaat het platteland op een geleidelijke manier in de stad over.



Grens tussen de stad en het landelijke gebied in de Aa-landen.

Het landelijke gebied in de gemeente is dus bijna overal sterk verweven met stedelijke aspecten. De aard van deze verweving is echter van plaats tot plaats verschillend. In sommige gevallen is de invloed van de stad merkbaar door het steeds groter wordende aandeel van niet-agrarische bewoners, die vrijkomende boerderijen kopen. De omgeving van Herfte en Brinkhoek zijn hier voorbeelden van. Erf en gebouw veranderen daardoor meestal sterk van karakter. In andere gevallen zijn de buurtschappen wel agrarisch gebleven en is de invloed van de verstedelijking beperkt gebleven. Dit is met name in Langenholte, Haerst, Windesheim, Harculo en Oldeneel het geval.



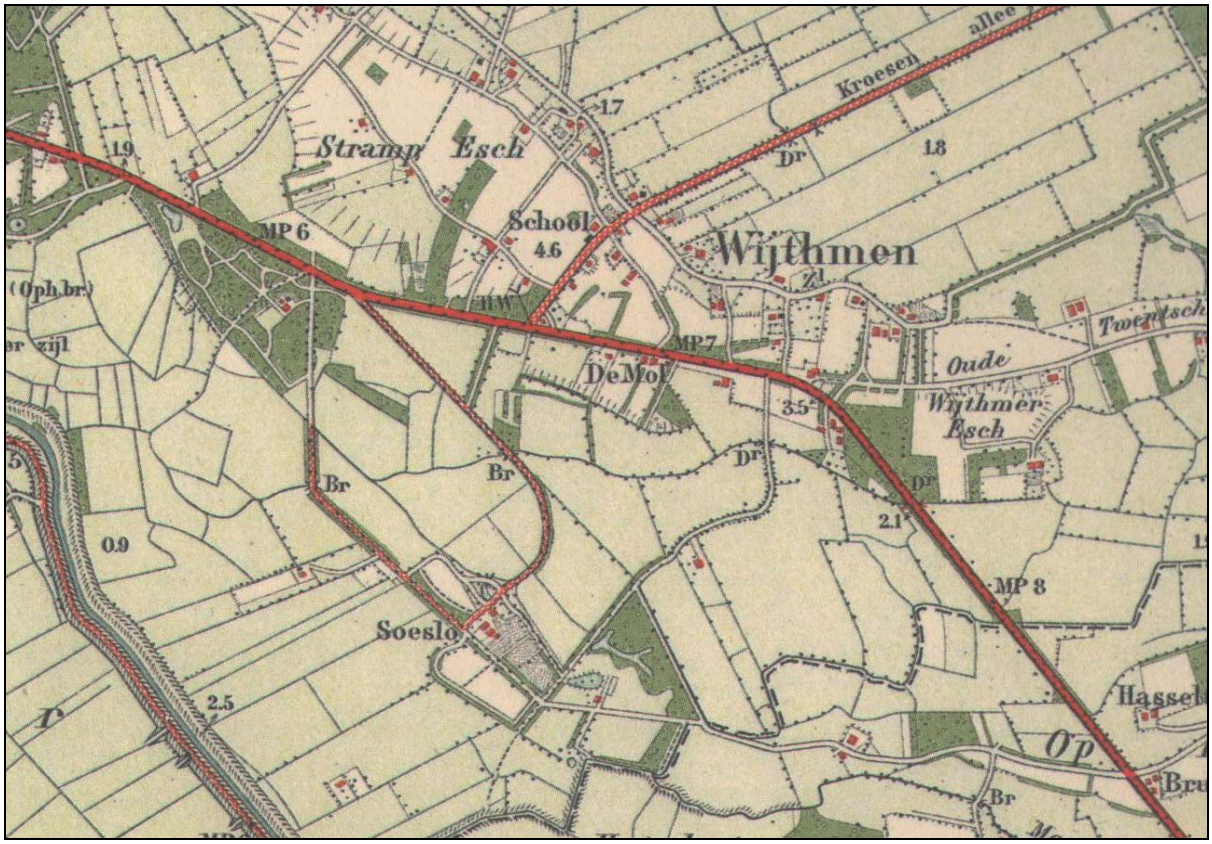
Het landelijke gebied bij Windesheim. Op de voorgrond de Zandwetering, op de achtergrond de voormalige havezate Zuthem.

We kunnen stellen dat er veel is veranderd op het platteland van Zwolle. De stad en de ermee samenhangende infrastructuur zijn op vrijwel iedere plek hoorbaar, zichtbaar en merkbaar. Toch heeft het landelijke gebied van de gemeente verschillende kenmerken behouden die het agrarische verleden laten voortleven en die laten zien hoe men het landschap in vroeger tijden heeft ingericht en gebruikt. Zoals in de esdorpen Haerst en Langenholte. Zoals ook in het Zuthemerbroek en de Molenpolder bij Windesheim, het broekgebied ten oosten van Herfte en het Haersterbroek. Dit zijn laaggelegen gebieden, waar vanouds weinig of geen boerderijen stonden en die ook nu nog door hun rust en weidsheid een mooi contrast vormen met de drukte en de beslotenheid van de stad. Een ander kenmerk van het landbouwverleden zijn de vele boerderijen die de gemeente sieren, soms nog in functie als boerenbedrijf, meestal echter bewoond door burgers en soms helemaal in het stedelijke weefsel opgenomen.

5. Zwolle en de landbouw

Er was vroeger – meer dan tegenwoordig het geval is – een sterke samenhang tussen het boerenbedrijf en het omringende landschap. De wijze waarop het land door de boeren werd gebruikt was afhankelijk van de terreinomstandigheden, zoals waterhuishouding en bodemvruchtbaarheid. De akkers lagen op hogere kopjes dicht bij de boerderij, de lagere delen werden gebruikt als weiland of hooiland. Onontgonnen gronden, zoals heidevelden en grasland, werden gemeenschappelijk gebruikt. In het boerenbedrijf stond de veeteelt in dienst van de akkerbouw. Het voedsel voor mens en dier werd geproduceerd op de akkers, de dieren leverden de mest die nodig was voor de gewassen op de akkers. De akkers lagen vaak bijeen in grotere complexen, die essen of enken worden genoemd.

De bodem van de akkers bestaat uit enkeerdgronden. Deze zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met potstalmest, die vermengd werd met heideplaggen, grasplaggen of bosstrooisel. Door het opbrengen van zoveel organische bestanddelen kreeg de bodem een donkere kleur. Wanneer het opgebrachte dek meer dan 50 cm dik is, wordt de bodem door bodemkundigen tot de enkeerdgronden gerekend. Wanneer het opgebrachte dek minder dan 50 cm dik is spreekt men van laarpodzolgronden. Doordat er bij Zwolle alleen maar smalle dekzandruggen voorkomen zijn hier geen grote escomplexen ontstaan. De essen van Wijthmen en Herfte bijvoorbeeld zijn bescheiden bouwlandcomplexen, net als de Haerster Esch tussen Arnichem en Huize Den Doorn. Op andere plaatsen lag een mozaïek van graslanden en kleine bouwlanden of kampen, afhankelijk van de waterhuishouding en de bodemgesteldheid ter plekke.



Wijthmen is een mooi voorbeeld van een esdorp, met de Stramp Esch aan de westkant en de Wijthmer Esch aan de oostkant. Chromotopografische kaart van omstreeks 1900.

Markegenootschappen

In de loop van de late middeleeuwen ontstonden de marken of markegenootschappen. De marken werden opgericht om de woeste gronden – essentieel voor de landbouw in die tijd – te beschermen.

Deze bescherming was nodig door de toename van de bevolking in de loop van de twaalfde eeuw. De toen aanwezige boerenbevolking sloot zich aaneen in markegenootschappen om nieuwkomers te weren. Elke boer had een waardeel in de marke: een evenredig recht om vee te weiden en plaggen te steken op de gemeenschappelijke markegronden. Dit waren de slechtere graslanden, de heidevelden, de venen en de bossen. De markegronden waren heel belangrijk. Zij vormden aanvullende weidegronden voor het vee, dat onvoldoende voedsel kon vinden op de betere weilanden die wel privébezit waren. Het vee was een belangrijke mestleverancier voor de bouwlanden. De mest werd vermengd met plaggen die op de gemeenschappelijke gronden werden gestoken.
De markegenoten bemoeiden zich niet alleen met de zaken die de landbouw aangingen. De marke behartigde ook de buurtschapbelangen, zaken die alle bewoners aangingen, zoals de school, de brandweer, het onderhoud van wegen, waterlopen en bruggen. In de negentiende eeuw zijn de marken opgeheven.


Boerderij aan de Brink van Langenholte.

Polder Mastenbroek
Een geval apart was Mastenbroek. Dit gebied, dat ingeklemd ligt tussen de IJssel, het Zwarte Water en het Ganzendiep, is pas ontgonnen in de veertiende eeuw. Dit is vergeleken met andere laagveengebieden vrij laat. De reden voor de late ontginning is het feit dat Mastenbroek lange tijd betwist gebied was. Rond 1200 maakten er drie partijen aanspraak op:

- de bisschop van Utrecht, die als landsheer zijn invloed in het Oversticht, zoals Overijssel toen heette, wilde vergroten,
- de plaatselijke Overstichtse adel die zelf het gebied in handen wilde krijgen,
- de opkomende steden, die druk doende waren hun positie als handelscentra te versterken.

Eerdere plannen voor de verdeling en ontginning van Mastenbroek waren steeds stukgelopen op de tegengestelde belangen van de verschillende betrokken partijen. De impasse werd met geweld doorbroken toen in 1362/1363 een strijd werd gevoerd tussen heer Zweder van Voorst en een alliantie van Kampen, Zwolle en de bisschop. Het kasteel van de heren Van Voorst in Westenholte werd tijdens

de gevechten verwoest. Uiteindelijk kon het gebied in 1364 worden verdeeld. De inrichting van Mastenbroek gebeurde op grond van een plan van Frederik Stoveken. Hij was landmeter van de bisschop van Utrecht en kreeg opdracht om het land op te meten en een verdelingsplan te maken zodat elke rechthebbende partij de juiste hoeveelheid grond toegewezen kreeg. Stoveken tekende een rechthoekig patroon van wegen en weteringen. Binnen de grote rechthoeken die zo ontstonden, werd een tamelijk regelmatige percelering van blokvormige of strookvormige percelen aangebracht.

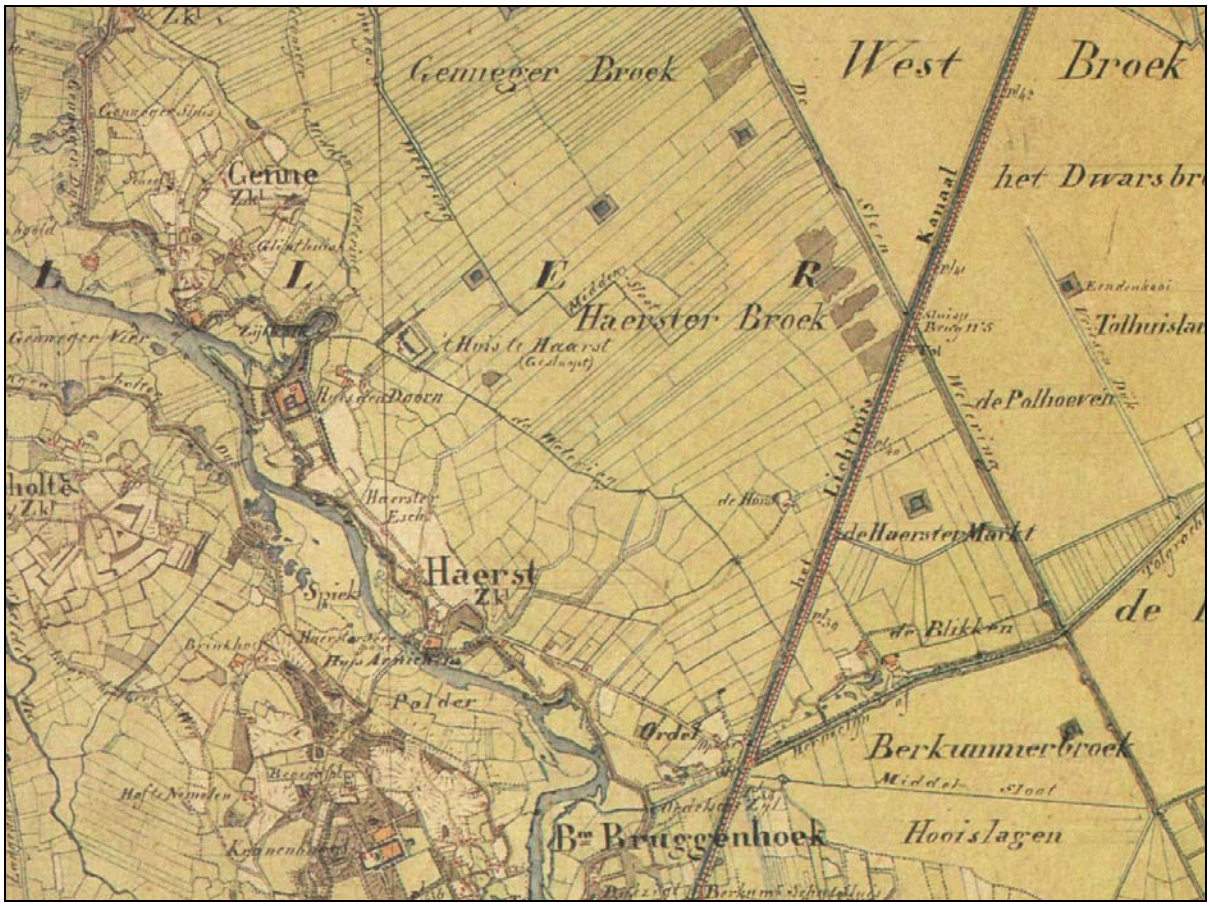


De Nieuwe Wetering in de Polder Mastenbroek.

Als eerste werden sloten en weteringen gegraven, want een succesvolle cultivering van dit veengebied was alleen mogelijk als het overtollige binnenwater efficiënt kon worden afgevoerd. Uiteindelijk ontstond een systeem van weteringen, waarmee het gebied zover ontwaterd kon worden dat het voor intensief agrarisch gebruik geschikt werd. De weteringen vormen nog steeds belangrijke elementen in het landschap en zijn dan ook duidelijk herkenbaar, zoals de Bisschopswetering, Oude Wetering en Nieuwe Wetering. Rond 1381 is er nog een wetering aangelegd: de Kamperwetering. Langs de waterlopen legde men wegen aan, die ook nu nog belangrijke doorgaande wegen in het gebied vormen.
Naast de gegraven weteringen zijn enkele oude veenriviertjes (vaak aangeduid als ‘riete’) gebruikt voor de afvoer van het binnenwater. Ook hiervan zijn er nog een aantal in het landschap zichtbaar, zoals de Riete bij Frankhuis en de Ruimzichtkreek die de grens vormt tussen de huidige gemeenten Zwolle en Zwartewaterland.
Mastenbroek is het eerste gebied in Nederland, en misschien wel ter wereld, waar voor zo’n groot gebied een samenhangend inrichtingsplan is gemaakt en uitgevoerd. Anderhalve eeuw later zou de Beemster volgens dezelfde principes van Stoveken worden ingericht. De Beemster is vanwege zijn inrichting op de Lijst van het Werelderfgoed van Unesco geplaatst. Misschien zou die eer eigenlijk eerder aan Mastenbroek hebben moeten toevallen…

De broek- en veengebieden in het noordoosten

Het noordoosten van de huidige gemeente Zwolle is laat ontgonnen. Het landschap bestond vroeger uit enkele zones die ongeveer noordwest-zuidoost liepen. Evenwijdig aan de Vecht liggen de keileembulten van Haerst en Genne, met de Haerster Esch en de buitenplaatsen Den Doorn en Arnichem. Ten oosten daarvan vinden we een strook weilanden met een onregelmatige percelering, begrensd door De Wetering. De oude havezate Huis te Haerst lag net ten oosten van deze waterloop. Tussen De Wetering en de omstreeks 1800 gegraven Steenwetering lag het broekgebied van Haerst en Genne. Een broek is een nat bos, voornamelijk bestaande uit elzen, wilgen, essen en andere vochtminnende bomen en struiken. Verder naar het oosten ging het broekgebied geleidelijk over in het hoogveengebied van Ruitenveen. De Veenekampen en de Tolhuislanden liggen op de overgang naar het veen. Op de kaart van 1850 wordt het gebied doorsneden door de Tol- of Hermelijngracht met de erlangs gelegen Tolweg (ca 1600), de Nieuwe Dijk (ca 1600), De Steenwetering (ca 1800) en het Lichtmiskanaal (1832). Vermoedelijk heeft in de Veenekampen op enige schaal turfwinning plaatsgevonden, want langs de Nieuwe Dijk lag een smalle vaart met twee schutsluisjes, weergegeven op de kaart van Hottinger uit 1780. Tot ongeveer 1900 is het gebied extensief gebruikt, wellicht is er wat veenboekweit verbouwd. Het natte karakter van het gebied komt tot uiting in de drie eendenkooien die er toen lagen. Van deze kooien is alleen het kooibos van de eendenkooi in de Haerster Markte overgebleven. De Haerster Markte wordt momenteel (2009) ingericht als bedrijventerrein Hessenpoort.



De omgeving van Haerst en Genne, weergegeven op de Topographische en Militaire kaart van het Koningrijk der Nederlanden uit omstreeks 1850. Langs de Vecht liggen de Haerster Esch, de boerderijen en de buitenplaatsen Ordel, Arnichem en Den Doorn. Ten oosten daarvan liggen de wei- en hooilanden die vermoedelijk al in de middeleeuwen zijn ontgonnen. Tussen De Wetering en de Steenwetering bevindt zich het broekgebied van Haerst en Genne, dat ten zuiden van de Tolgracht doorloopt in het Berkummerbroek. Oostelijk van de Steenwetering liggen de Tolhuislanden en de Veenekampen.

Omstreeks 1900 is een begin gemaakt met de ontginning van de Veenekampen, de Tolhuislanden, het Berkummerbroek en de Berkummer Hooislagen. Brede sloten zorgen voor de ontwatering; de percelering is vrij onregelmatig. Het landschap heeft een uitgesproken open karakter, hier en daar onderbroken door verspreid gelegen boerderijen.



De Steenwetering met rechts de Tolhuislanden en links het Haersterbroek.

Herfte en Wijthmen

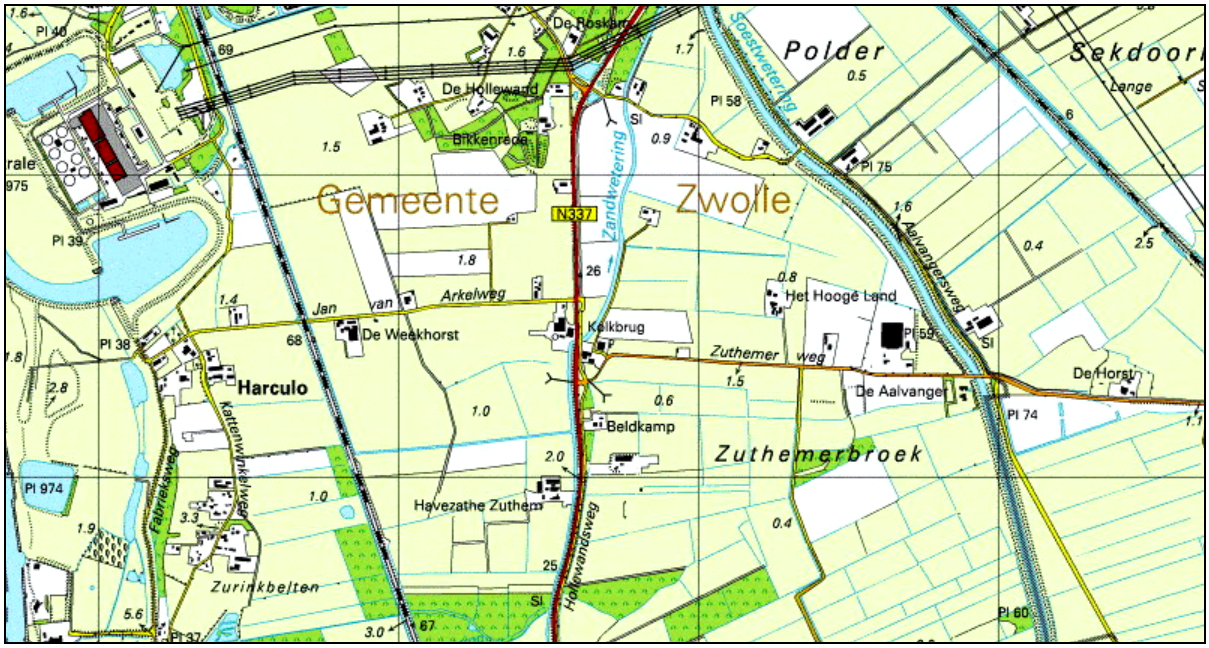
De dorpen Herfte en Wijthmen liggen op een noordwest-zuidoost georiënteerde, smalle dekzandrug. Bij Herfte wordt de rug aan weerszijden begrensd door dalvormige laagten waar vroeger bovenlopen van de Westerveldse Aa liepen. Door de aanleg van de Herfterwetering en de Marswetering is de waterhuishouding veranderd. Tegenwoordig watert het gebied af op de Nieuwe Wetering. De boerderijen en akkers lagen op de dekzandrug. We vinden hier een aaneenschakeling van kleine essen, zoals de Stramp Esch en de Wijthmener Esch aan weerskanten van Wijthmen. De zandrug was te smal voor grote open akkercomplexen, ook op oude kaarten heeft de rug een besloten karakter door vele bosjes en erfbeplanting.
Rondom de zandrug liggen laagten met een onregelmatige blokvormige percelering. Dit waren vroeger de weidegebieden van de boeren uit beide dorpen. Tot omstreeks 1950 waren er veel houtsingels langs de sloten te vinden. Verder naar het oosten ligt het marsgebied dat ontwaterd wordt door de Marswetering, de Emmerwaterleiding en de Emmertochtsloot. Dit open gebied, dat waarschijnlijk in de veertiende eeuw is ontgonnen, was in gebruik als hooiland. Op de hogere plekken lagen enkele bouwlandkampen.
In het huidige landschap is de structuur van het middeleeuwse landschap nog enigszins te herkennen, al zijn de kleine essen vrijwel geheel omgezet in grasland en zijn de meeste houtsingels langs de sloten in de lagere gebieden verdwenen. Ten westen van de dekzandrug is het landschap sterk veranderd door de Wijthmenerplas en het golfterrein.



Het besloten landschap bij Herfte.

De nederzettingen langs de IJssel

Windesheim en Harculo liggen op hogere gronden langs de IJssel. Windesheim ligt op een brede oeverwal die de rivier heeft gevormd en Harculo op een lange, vrijwel oost-west gelegen dekzandrug die tot voorbij Heino doorloopt. De hogere gronden werden benut als bouwland, in de uiterwaarden werd het vee geweid. De oostelijk gelegen broekgebieden zijn later ontgonnen, na de aanleg van de Soestwetering. Het Lierderbroek heeft een regelmatige strookvormige percelering. Vanuit de wetering, die de oude cultuurgronden van Lierderholthuis en Laag-Zuthem afgrensde, zijn rechte sloten tot aan de Soestwetering gegraven. Later is door dit broekgebied de Graven aangelegd. Het Windesheimerbroek en het Zuthemerbroek zijn vrij onregelmatige ontginningen in het restgebied tussen de Zandwetering en de Soestwetering. Het Windesheimerbroek werd aan de noordkant afgesloten door de Windesheimer Stouwe, een binnendijk die nu vrijwel uit het beeld verdwenen is. De Polder Sekdoorn ligt ingeklemd tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering. Volgens Van der Schrier was Sekdoorn in 1312 nog niet ontgonnen. De percelering dateert waarschijnlijk van na de aanleg van beide weteringen.
In het huidige landschap is het onderscheid tussen de oude cultuurgronden van Harculo en Windesheim en de broekontginningen bewaard gebleven. De Wijeseweg langs de Zandwetering is ongeveer de grens tussen beide landschapseenheden. De dekzandrug tussen Harculo en Laag-Zuthem valt in het landschap nauwelijks op. De Jan van Arkelweg en de Zuthemerweg liggen op deze rug. Interessant is dat er drie boerderijen liggen die ‘hoogtenamen’ hebben: De Weekhorst aan de Jan van Arkelweg en Het Hooge Land en De Horst aan de Zuthemerweg.
De Polder Sekdoorn, en zeker het gedeelte in de gemeente Zwolle, heeft door de grote zandwinplas en de vele hoogspanningsleidingen veel van haar cultuurhistorische betekenis verloren.
Oldeneel, Schelle en Spoolde liggen op geïsoleerde rivierduinen, ontstaan in de laatste ijstijd of het begin van het holoceen. De lage heuvels worden omgeven door rivierklei die de IJssel heeft afgezet in de lagere terreinen. De lagere gronden ten oosten van de rivierduinen worden ontwaterd door de Steenwetering, bij Oldeneel heet dit gebied de Steenweteringslanden. De buurtschappen hebben een losse bebouwingsstructuur met een agrarisch karakter, hoewel er weinig agrarische bedrijven zijn



De dekzandrug ten oosten van Harculo valt in het landschap nauwelijks op, maar komt wel tot uiting in de namen van boerderijen: De Weekhorst, Het Hooge Land en De Horst.

overgebleven. Bij Oldeneel is het veerhuis IJsselzicht een belangrijke blikvanger, de veerstoep is nog aanwezig. Bij Schelle wordt de structuur vooral bepaald door de buitenplaats Schellerberg met de fraaie Schellerallee.
Spoolde had een vrij omvangrijk bouwlandcomplex, de Spoolder Enk, die ten noordwesten van het dorp op de oeverwal van de IJssel lag. Door de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal is de relatie tussen de enk en de bebouwing verloren gegaan. In de uiterwaarden lagen graslanden, maar enkele hoger gelegen delen werden ook als bouwland gebruikt: de Spoolder Zaaiwaard. In de buurtschap staan nog enkele interessante boerderijen, zoals Eva's Hoeve uit 1740 en 't Kleine Veer uit 1908.

De boerderijen

Belangrijke blikvangers van het landelijke gebied en dragers van het agrarische landschap zijn de boerderijen. In het kader van de uitgevoerde cultuurhistorische analyse is geen nader onderzoek gedaan naar de vele boerderijen in het buitengebied. Op de bij dit rapport gevoegde cd-rom is lijst opgenomen van waardevolle boerderijen, gebaseerd op de inventarisatie van historische boerderijen die de gemeente in 2002 heeft laten uitvoeren.


't Kleine Veer in Spoolde, een boerderij van het Oldambtster type.

6. Zwolle en de waterhuishouding

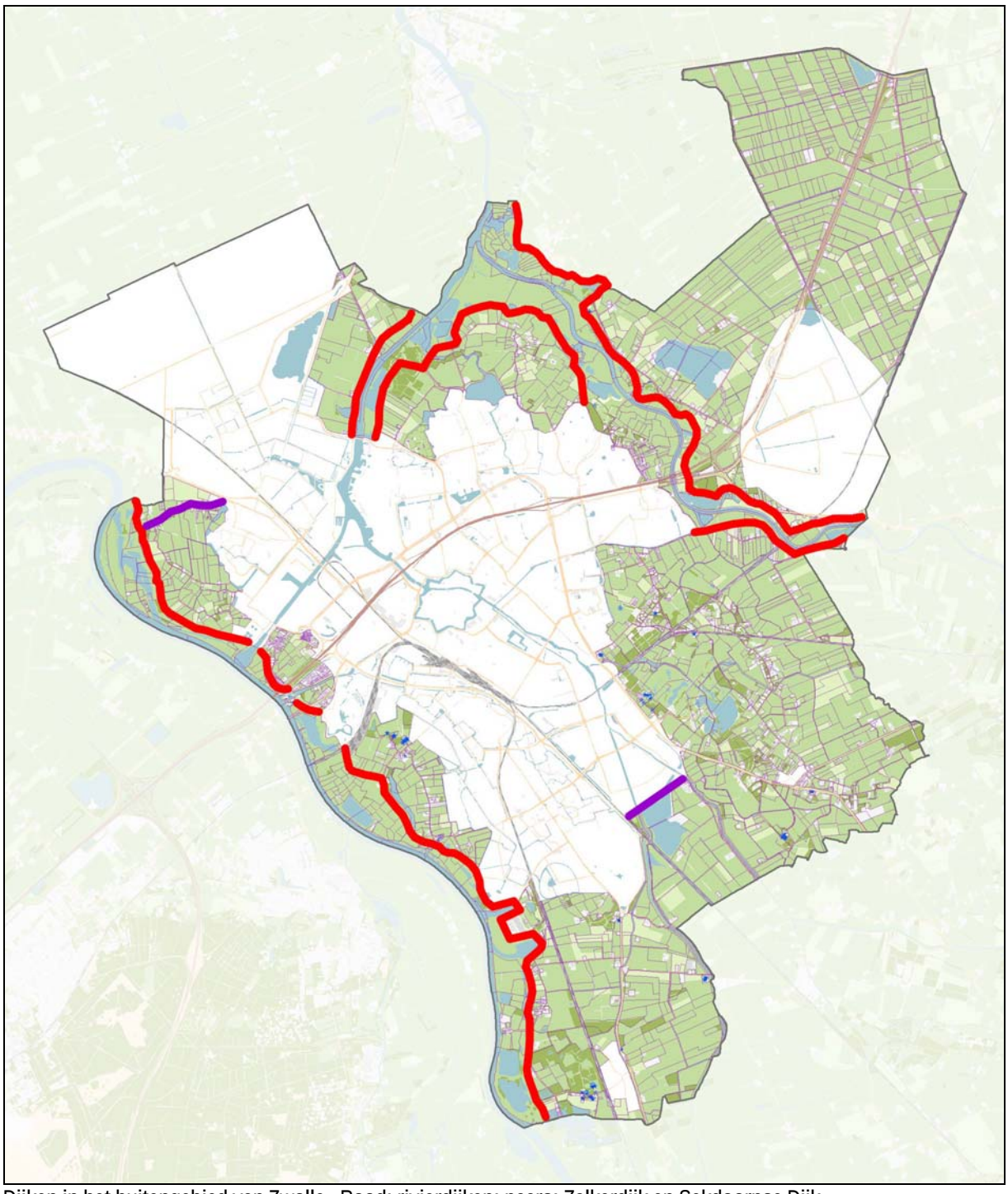
In 1308 werd het Sallandse Dijkrecht afgekondigd door de bisschop van Utrecht. Dit gebeurde op de Spoolderberg, de plaats waar vanouds alle belangrijke gebeurtenissen in Salland werden besproken. De instelling van het dijkrecht betekent dat er toen een doorgaande dijk vanaf Deventer tot bij IJsselmuiden lag. Vermoedelijk lagen er voor die tijd wel hier en daar dijken om het water van de IJssel te keren, maar van een samenhangend systeem was toen nog geen sprake. Een van die oudere dijken was de Stouwdijk of Zalkerdijk bij Westenholte, die al in de dertiende eeuw wordt genoemd. Wat precies de functie van deze dijk is geweest is nog onduidelijk. Vermoedelijk diende de dijk om de buurtschappen Westenholte, Spoolde en Voorst te behoeden voor overstromingswater van de IJssel of van de Zuiderzee dat vanuit het noorden, over het toen nog niet ontgonnen Mastenbroek, de huizen en landbouwgronden kon bedreigen. Later kreeg de dijk een andere functie, als onderdeel van de dijkring van Mastenbroek. Toen moest de dijk er voor zorgen dat overstromingswater van de IJssel, komend uit het zuiden, niet in Mastenbroek terecht kwam maar werd afgeleid naar het Zwarte Water.



De Zalkerdijk.

De dijkring van Mastenbroek is in de jaren 1385-1390 tot stand gekomen. Door deze bedijking werd de komberging van de regio verkleind, wat tot gevolg had dat het water van het Zwarte Water en de Vecht behoorlijk kon worden opgestuwd. Waarschijnlijk zijn de dijken langs het Zwarte Water en de Vecht op het ‘schiereiland’ van Langenholte, Dieze en Berkum in dezelfde periode aangelegd, net als de dijk langs de noordelijke oever van de Vecht. Over de Vechtdijk bij Haerst is voor het eerst in 1402 melding gemaakt.

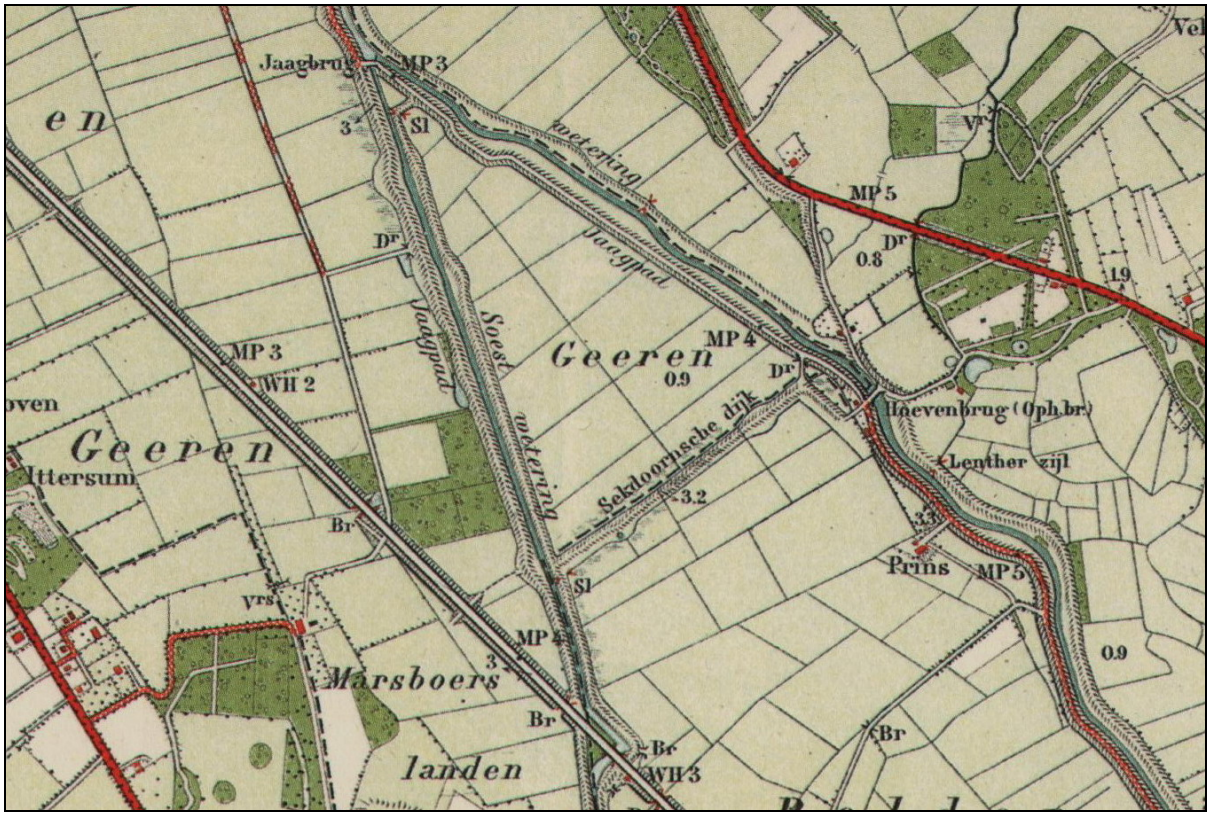
Door de aanleg van de Sallandse Bandijk werd de afwatering van de laaggelegen gebieden van Salland bemoeilijkt. Weliswaar werden op verschillende plaatsen in de IJsseldijk uitwateringssluizen aangelegd, zoals bij Windesheim, maar kennelijk voldeed de situatie niet. Er werden grote waterlopen gegraven, de



Dijken in het buitengebied van Zwolle. Rood: rivierdijken; paars: Zalkerdijk en Sekdoornse Dijk.

Sallandse weteringen, om het water uit het achterland naar het noorden af te voeren. Hiervoor werd een lage dekzandrug tussen Harculo en Heino doorgraven.

Merkwaardig genoeg waterden de Sallandse weteringen niet af op de IJssel; het water werd helemaal naar Zwolle gevoerd om daar via de stadsgrachten te worden geloosd op het Zwarte Water. Kennelijk waren de waterstanden op het Zwarte Water gunstiger dan die op de IJssel. Misschien speelde ook de verminderde aanvoer van water naar Zwolle een rol. Voor de verversing van het water in de singel en de grachten was het van belang de Sallandse weteringen aan te sluiten op de stadsgracht. Ook voor de bevaarbaarheid van de verschillende waterwegen was dit van belang.



Het noordelijke deel van de Polder Sekdoorn, ingeklemd tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering. Beide weteringen zijn van dijken voorzien, dit in tegenstelling tot de Zandwetering. Over de dijken lopen jaagpaden ten behoeve van de scheepvaart. De Sekdoornse dijk is waarschijnlijk ouder dan de weteringen en heeft mogelijk als landweer gediend. Later vormde de dijk de scheiding tussen de Polder Sekdoorn ten zuiden ervan en de kleine polder Geeren aan de noordkant. Chromotopografische kaart, omstreeks 1900.

De grote weteringen hadden een belangrijke invloed op de waterbeheersing in de omgeving van Zwolle. Ten zuiden en oosten van de stad bestond het landschap uit een afwisseling van laaggelegen, drassige gebieden (de marsen en broeken) en lage dekzandruggen. Aanvankelijk waren alleen die plekken bewoond waar de boeren over een redelijke oppervlakte hooggelegen landbouwgrond konden beschikken. Door de aanleg van de bandijk van de IJssel, de grote weteringen en – daarop aansluitend – een fijn netwerk van kleinere weteringen en sloten, konden ook de lager gelegen gebieden in gebruik worden genomen. De ontginning van laaggelegen gebieden als de Polder Sekdoorn en het Lierder- en Molenbroek vond plaats in de veertiende eeuw.

Zo'n 20 jaar na de ontsluiting en ontginning van Mastenbroek legde men een ringdijk om het gebied aan. Vermoedelijk had de ontwatering en het landbouwkundig gebruik inklinking en oxidatie van de veenbodem veroorzaakt en was het gebied gedaald ten opzichte van de omgeving. Om het water te lozen zijn er vijf sluizen aangelegd: Lutterzijl (Westerdrecht) aan het eind van de Bisschopswetering, Venerieterzijl aan het westelijke einde van de Oude Wetering, Genemuiderzijl aan het einde van de Nieuwe Wetering, Hasselterzijl tegenover Hasselt aan het eind van de Kamperwetering en het Rademakerszijl aan de oostkant van de Oude Wetering.

Al snel na het graven van de weteringen was bewoning in het veengebied mogelijk. Centraal in de polder, op het kruispunt van wegen en weteringen, is in 1408 de eenbeukige kerk van Mastenbroek gebouwd. De boerderijen kwamen aan de nieuwe wegen te staan. Kenmerkend is de bewoning op huisterpen. Ook nu staan de meeste boerderijen nog steeds hoger dan de omgeving. Kennelijk was er

vroeger nog regelmatig sprake van wateroverlast. Vooral in de winterperiode, als het water op de omringende rivieren hoog stond, kon men het water uit de polder slecht kwijtraken. Deze situatie verbeterde door de komst van poldermolens en later van gemalen.



Het Rademakerszijl in de Oude Wetering, via welke het water werd geloosd in het Zwarte Water. Het zijl diende tevens als schutsluis voor de schepen die van Zwolle naar Kampen of Genemuiden voeren.

Door de regelmatige en rationele inrichting oogt de veenontginning Mastenbroek als een droogmakerij. De grootschaligheid, de rechte wegen en vaarten, de regelmatig verspreide bewoning langs wegen en weteringen en de regelmatige verkaveling binnen de grotendeels rechthoekige blokken, zijn kenmerkend voor de polder Mastenbroek. We hebben de inrichting van de polder te danken aan landmeter Frederick Stoveken, die het plan van wegen en waterlopen tekende.

De overlaat bij Deventer

De stad Deventer maakte geen deel uit van de Sallandse dijkring. Bij hoog water op de IJssel overstroomde de omgeving van de stad. In 1610 werd besloten een nieuwe dijk langs de Schipbeek aan te leggen: de Snippelingsdijk. Het betekende echter dat al het water van de IJssel door de smalle doorgang ten westen van de stad moest worden afgevoerd, waardoor de kaden van Deventer zwaar op de proef werden gesteld. De Snippelingsdijk is verschillende keren doorgebroken. Bij hoogwater in 1658 is de dijk door de Deventenaren zelf doorgestoken, omdat het stadsbestuur bang was dat de kademuren het zouden begeven. Het gevolg was dat grote delen van Salland onder water kwamen te staan. Na een doorbraak in 1784 werd besloten de dijk te verlagen, zodat het IJsselwater gemakkelijker over de dijk kon stromen. Men dacht dat dit minder schade zou veroorzaken dan een echte dijkdoorbraak. In 1809 werd de dijk voorzien van flauw hellende taluds, zodat het een echte overlaat werd. Dit betekende natuurlijk wel dat de lage gronden in het binnendijkse gebied bij elk hoogwater op

de IJssel overstroomd raakten. Via de Soestwetering en de Zandwetering moest het water weer worden afgevoerd. In de buurt van Zwolle trof men voorzieningen om een snelle afvoer naar het Zwarte Water mogelijk te maken. Dit lukte meestal niet: diverse keren is de Zalkerdijk doorgebroken en liep het water de Polder Mastenbroek in. Nadat het winterbed van de IJssel verruimd was kon de Snippelingsdijk in 1864 worden verhoogd en kwam er een einde aan de regelmatig terugkerende overstromingen.

Dijkdoorbraken en overstromingen

In het hele laaggelegen gebied rondom Zwolle zocht men de hogere plaatsen op om te gaan wonen. En waar geen hogere plekken waren, zoals in de polder Mastenbroek, wierp men huisterpen op om de boerderijen op te bouwen. Dit was niet voor niets: wateroverlast kwam vaak voor, hetzij door dijkdoorbraken, hetzij doordat de weteringen en sluizen het hemelwater niet konden afvoeren. Tussen 1428 en 1930 is de Polder Mastenbroek gemiddeld eens in de twaalf jaar ondergelopen als gevolg van dijkdoorbraken. In de nacht van 14 op 15 november 1775 was het water in de Zuiderzee als gevolg van een stormvloed zo hoog opgelopen, dat de Mastenbroekerdijk op maar liefst 37 plaatsen bezweek. Ook de dijken bij Langenholte en de Vechtdijk bij Haerst en Genne zijn diverse keren doorgebroken. Getuigen van deze vele catastrofes zijn de vele wielen die we in de uiterwaarden en binnendijks terugvinden.



De Stadskolk aan de Hasselterdijk, één van de vele wielen die ontstonden bij dijkdoorbraken.

De laatste keer dat Mastenbroek onder water heeft gestaan was niet het gevolg van een dijkdoorbraak. Op 22 september 1944 had de Duitse bezetter opdracht aan het waterschap Mastenbroek gegeven om de polder onder water te zetten. Geallieerde troepen waren de week ervoor in Arnhem en Nijmegen geland en de Duitsers begonnen in hoog tempo de IJssellinie in gereedheid te brengen om de geallieerde opmars te stuiten. In dat kader moest de polder onder water gezet worden, zijn loopgraven aangelegd in de uiterwaarden van de IJssel en werd er een tankgracht gegraven langs de Zalkerdijk, op de rand van het inundatiegebied.



De Gennerdijk met de gerestaureerde Gennegersluis.

7. Zwolse kastelen, landgoederen en buitenplaatsen



Buitenplaats Boschwijk.

Opvallend is het grote aantal landgoederen en buitenplaatsen in het gebied. Een landgoed is een groot stuk land, bestaande uit bossen, landbouwgronden en een of meer pachtboerderijen. Vaak is er een landhuis aanwezig. De term buitenplaats is in de achttiende eeuw ontstaan en duidt op een rijke woning met een tuin en een parkbos. De grens tussen een landgoed en een buitenplaats is niet scherp te trekken: over het algemeen zijn buitenplaatsen kleiner dan landgoederen. Zodra agrarische gronden deel uitmaken van het goed spreken we van een landgoed.

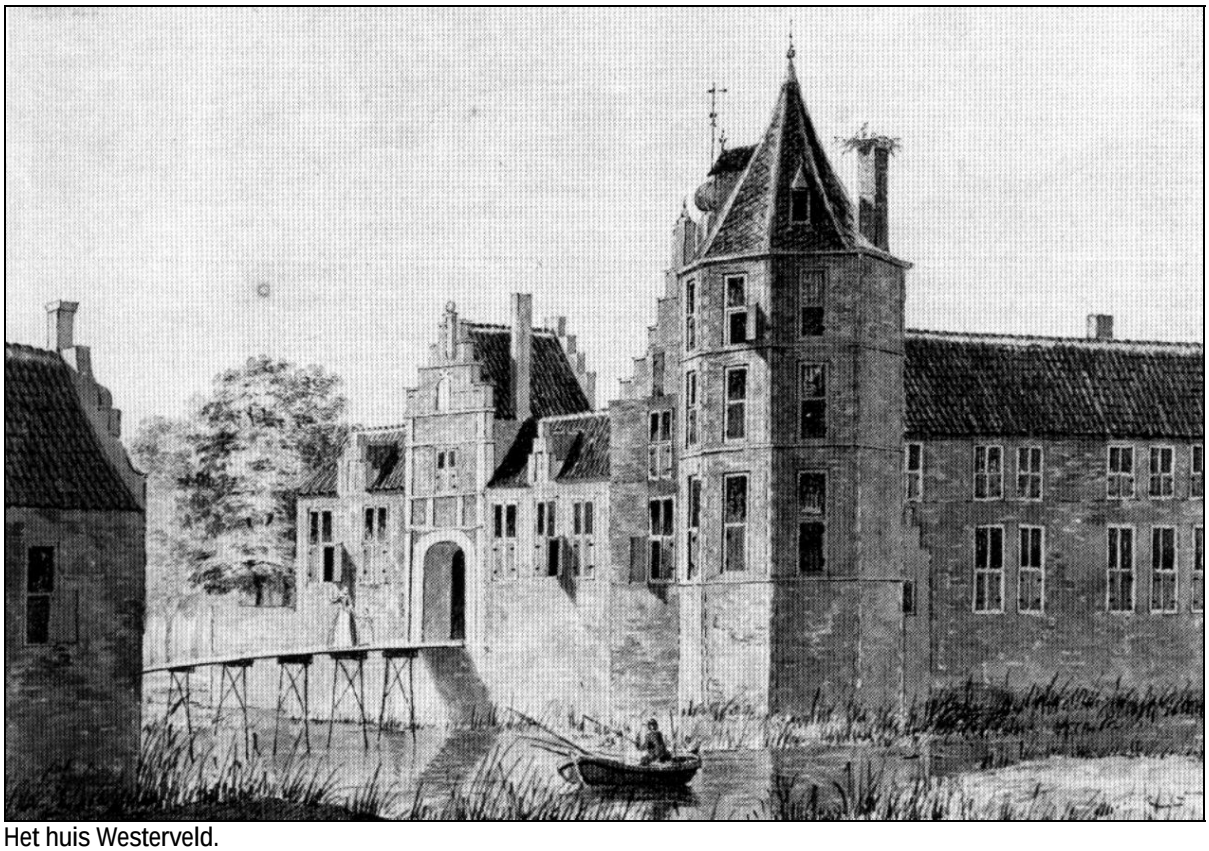
In 1967 is de oude gemeente Zwollerkerspel samengevoegd met de stad Zwolle. Voor die tijd waren stad en kerspel op verschillende manieren met elkaar verbonden. Ruimtelijk was de elite van de stad met het kerspel verbonden geweest door kastelen, havezaten en buitenplaatsen. De stedelijke elite verbleef het belangrijkste deel van het jaar in de stad en bracht in de zomer enige tijd door op de buitenplaatsen op het platteland. Dit was in navolging van de adel die al langer op het platteland woonde. De adel koos sinds de middeleeuwen voor een hoofdverblijf op het platteland te midden van de bezittingen en een verblijf gedurende de wintermaanden in de stad. Als bescherming van have en goed bouwde men een omgracht huis met zware muren en een ophaalbrug. Omdat er voldoende water in de grachten moest staan bouwde men de huizen op plaatsen waar de aanvoer van voldoende water gewaarborgd was. Om die reden koos men voor de ligging buitendijks, aan de voet van de oeverwal in een strang van de rivier (de Vecht, het Zwarte Water) of aan de binnenzijde van de oeverwal, waar het kwelwater uit de oeverwal zorgde voor voldoende water in de gracht. Volgens een theorie van de waterbouwkundige J.P. van de Berg uit 1985 lagen de kastelen rond Zwolle behalve aan de rivieren bij samenvloeiingen van de loopvelden, dat zijn de gebieden die men ’s winters bevloeide om het land met een vruchtbaar kleilaagje te bedekken.

Ten westen van de stad ligt het Mastenbroek, waar verschillende partijen steeds bezig waren hun belangen in het gemeenschappelijke bezit zeker te stellen. Een van deze partijen was de familie Van Voorst. Kasteel De Voorst is gebouwd in de dertiende eeuw, op de rand van het al ontgonnen gebied en het toen nog niet ontgonnen Mastenbroek. Mogelijk speelden de Voorsten oorspronkelijk een rol als beheerders in opdracht van de landsheer, de bisschop van Utrecht. Later kwamen hun belangen in strijd met die van de bisschop en vooral met die van Zwolle.
In 1352 was er tussen de bisschop en de drie IJsselsteden een overeenkomst gesloten waarin werd bepaald dat de adel geen nieuwe versterkte huizen of kastelen meer mocht bouwen op hun bezittingen op het platteland met muren dikker dan ruim een halve meter. Hiermee werd voorkomen dat men vanuit deze kastelen voor de stad onwelgevallige handelingen uitvoerde, zoals het beroven en gijzelen van handelaren die de stedelijke markten bezochten, of dat de eigenaren andere stedelijke belangen zouden schaden. Tegelijkertijd werden kastelen van vijandige edelen belegerd en verwoest. Een van deze kastelen was het in 1362 verwoeste Voorst aan de rand van het Mastenbroek.
Er waren edelen die, met inachtneming van de regels van 1352, rond Zwolle een versterkt adellijk huis hadden gebouwd. Waarschijnlijk gebruikmakend van het vacuüm na de sloop van de Voorst was in de buurt van de oude burchtplaats het kasteel Werkeren ontstaan. Ten zuiden van de stad verrees kasteel Zuthem.


Ruïne van de havezate Windesheim, verwoest door een geallieerd bombardement in 1944. Op de achtergrond een van de bouwhuizen.

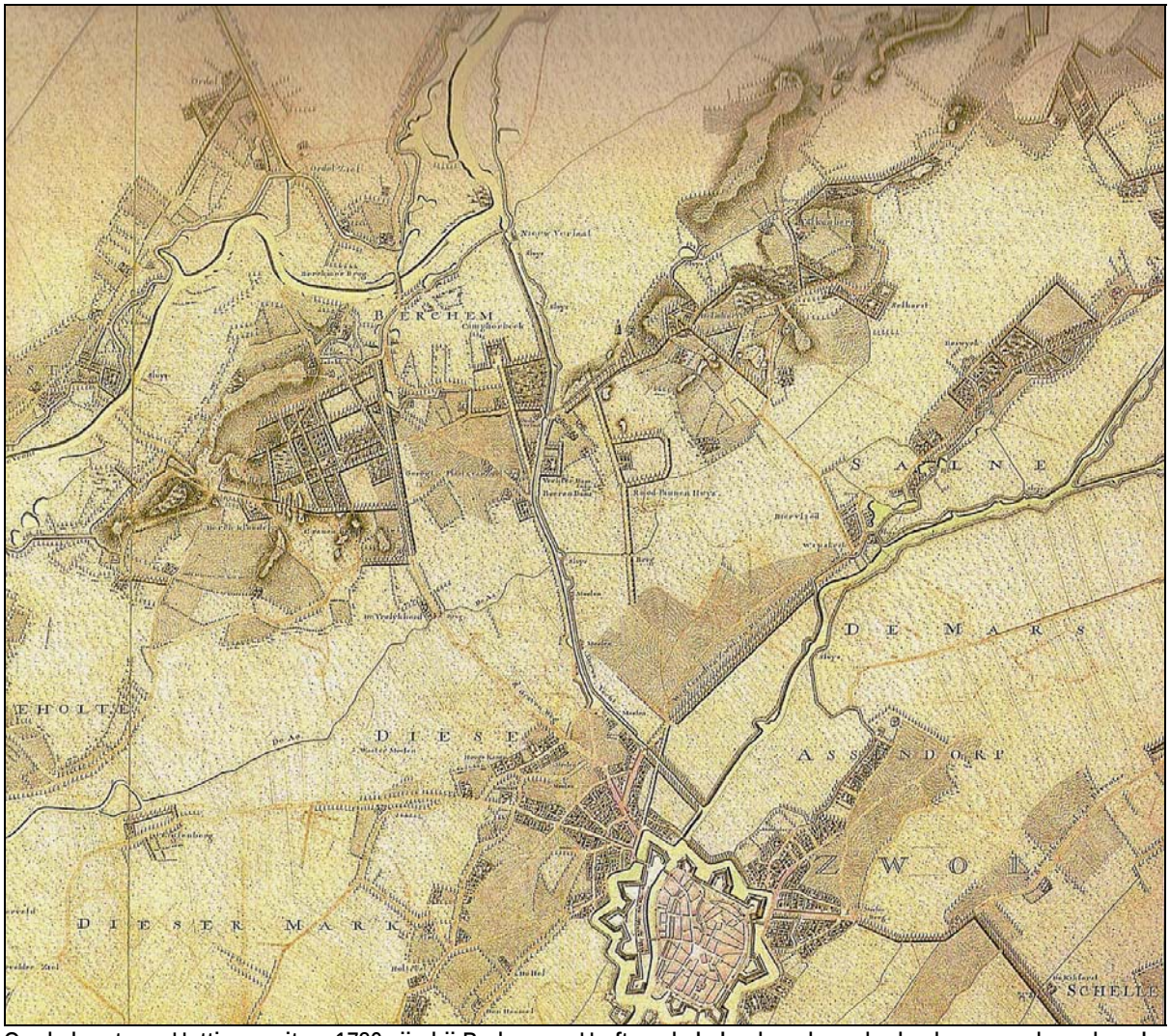
In Oost-Nederland en het aangrenzende Duitse gebied ziet men vooral vanaf het tweede kwart van de zestiende eeuw een groot aantal nieuwe huizen ontstaan. Oude kastelen werden geheel of gedeeltelijk afgebroken en vervangen door nieuwe. Deze adellijke huizen op het platteland noemde men sinds omstreeks 1530 havezaten. Daarnaast vestigden ook nieuwkomers zich op het platteland. Het aantal nieuwe aanvragen om als havezate erkend te worden was zo groot dat de Staten van Overijssel er paal en perk aan gingen stellen. De eigenaren van een havezate maakten aanspraak op vrijstelling van belasting voor hun – verdedigbare – huizen omdat ze bijdroegen aan de veiligheid van de

plattelandsbevolking. Bovendien maakten de eigenaren deel uit van de ridderschap en hadden zij zitting in de Staten van Overijssel. Terwijl in Twente en rond Deventer in het midden van de zestiende eeuw de grote bouwgolf plaatsvond, zou dit rond Zwolle pas een halve eeuw later gebeuren. Dit had te maken met de oorlogshandelingen in het begin van de Tachtigjarige Oorlog. De omgeving van Zwolle werd decennialang geteisterd door gevechten tussen Staatse en Spaanse troepen. De kastelen in de nabijheid van Zwolle waren een direct gevaar. Hier kon de vijand zich gemakkelijk nestelen en de stad belagen. Aan de onzekere toestanden kwam een einde door de grote veldtochten van Prins Maurits in 1591 en 1597.
Dit was het moment dat er nieuwe huizen werden gebouwd door edellieden die in de voorafgaande tijd in hun huizen binnen de veilige muren van de IJsselsteden hadden gewoond. Zo bouwden de Schaeps rond 1610 op hun bezittingen de havezate Windesheim, waarvan de kelderverdieping nog bestaat. De Van Haersoltes bouwden in 1617 het imposante Huis Haerst in de gelijknamige buurtschap. De havezate lag op enige afstand van de Vecht langs de weg naar het noorden, net als de verdwenen havezate Den Ordel.
Vlakbij de monding van de Westerveldse Aa in het Zwarte Water lag de havezate Westerveld, gebouwd tussen 1603 en 1606. Het U-vormig aangelegde huis was geheel omgeven door een gracht. Ten oosten van het gebouw, buiten de gracht, lag een voorplein met een poortgebouw. Waarschijnlijk betrof het de grootste havezate in Salland. Het fraaie huis heeft ruim twee eeuwen zijn omgeving gedomineerd, tot het in 1816 werd afgebroken. Het poortgebouw bleef aanvankelijk gespaard, tot het aan het eind van de 19de eeuw eveneens gesloopt werd. Omstreeks 1950 werd de huidige boerderij Westerveld gebouwd, niet ver van de plaats waar de oude havezate had gestaan.


Het huis Westerveld.

Toen de rust op het platteland in de eerste helft van de zeventiende eeuw was teruggekeerd, stichtten ook stedelingen op hun erven rond de stad een eenvoudig verblijf. Aanvankelijk gebeurde dit in de vorm van een stenen kamer aan een pachtboerderij (een zogeheten lanterskamer). Later werd op het erf een eenvoudig huis gebouwd, vaak boven een half verzonken kelder en soms met een extra verdieping. Het

oudste deel van Soeslo is een dergelijk vroeg zeventiende-eeuws huis. Dergelijke buitenhuizen noemde men in West-Overijssel een spieker, een naam die verwijst naar de oorspronkelijke hoofdvorm die ontwikkeld is uit een spieker (graanschuur). In tegenstelling tot de huizen van de adel waren ze niet omgracht. De nog bestaande buitenplaatsen Soeslo, Boschwijk en Landwijk zijn enkele voorbeelden van deze ontwikkeling. In deze huizen woonde men in de zomermaanden terwijl men er, vanwege de geringe afstand tot de stad, ook regelmatig kortere tijd kon verblijven. De buitens lagen in de buurtschappen rond de stad, bij voorkeur aan de uitvalswegen, zoals Kranenburg, Arnichem en Den Doorn. In een aantal gevallen koos men voor een situering aan een van de weteringen (Kolkhof) of aan de Nieuwe Vecht (de verdwenen buitenplaatsen Vegtlust en Campherbeek in Berkum).



Op de kaart van Hottinger uit ca 1780 zijn bij Berkum en Herfte enkele landgoederen herkenbaar aan de parkaanleg en de structuur van bossen en lanen. Het noorden is links op de kaart.

In de loop van de zeventiende en achttiende eeuw zouden de spiekers havezaten het middelpunt gaan vormen van een uitstrekte tuin- en parkaanleg die aanvankelijk veelal enkel bestond uit een aantal lanen met een sterrenbosje. Ze vormden groene oases op het in die tijd vrijwel boomloze platteland. Vanaf het midden van de zeventiende eeuw werden ze volgens de regels van de symmetrie aangelegd en ontstonden parken met een formele aanleg. Ook waterpartijen werden in het geometrische stramien opgenomen. Zo bezit Zuthem nog een overplaats met een waterallee of grand canal. De strakke classicistische huizen kregen voorpleinen met aan weerszijden vrijwel identieke bijgebouwen, de bouwhuizen waarin de paardenstallen en de koetshuizen waren onder gebracht. Van de buitenplaatsen

Zuthem, Windesheim en Kranenburg zijn bouwhuizen bewaard gebleven; de hoofdgebouwen zijn verdwenen.



Kruispunt van lanen op buitenplaats Soeslo.

Een mozaïek van bossen, landbouwgronden en lanen van de buitenplaatsen overdekte de gemeente Zwolle aan het eind van de achttiende eeuw, getuige de militaire kaarten van Hottinger en van H. van Hooff uit 1781. Door het reliëf en de sterke versnippering van het grondbezit waren de landgoederen en buitenplaatsen veel kleiner dan op de Sallandse zandgronden waar men over uitgestrekte heidevelden kon beschikken voor de aanleg van uitgestrekte lanenstelsels en bossen. Bij een aantal huizen zijn lanen georiënteerd op points de vues, soms op kilometers afstand. De buitenplaats Schellerberg bijvoorbeeld had lanen die gericht waren op de Sassenpoort en de Peperbus.

Aan het eind van de achttiende eeuw ondergingen de geometrische tuinen en parken onder invloed van Engeland een metamorfose. Er werden nieuwe parken aangelegd waarin het natuurlijke landschap middels kronkelende paden, serpentinevijvers, bergjes en weilanden werd nagebootst om romantische stemmingen op te wekken. Een belangrijk voorbeeld is het park van Windesheim dat aangelegd werd door Husly. De belangstelling voor de landschapsstijl was in de eerste decennia van de negentiende eeuw zo groot dat de landschapsarchitect Georg Blume, afkomstig van het hof van de vorst van Nassau-Weilburg, zich in Zwolle vestigde en hier een bloeiende praktijk kon opbouwen. Veel parken werden omgevormd in de landschapsstijl. Vaak werden delen van de oude lanen, en van de oude bomen die nog niet kaprijp waren, ingepast in het nieuwe park. Sommige huizen werden in het begin van de achttiende eeuw fors uitgebreid door de bouw van een nieuw landhuis voor het bestaande (Soeslo, Kolkhof).

Inmiddels was de rol van de adel door de komst van de Fransen en de daarmee samenhangende bestuurlijke hervormingen sterk ingeperkt. Het bezit van een havezate was niet langer vereist om zitting te nemen in de Ridderschap. Voor veel edelen was het niet langer nodig de kostbare havezaten in

stand te houden. In het begin van de negentiende eeuw zouden ze worden verkocht aan burgers die ze verder als buitenplaatsen gebruikten. Van andere havezaten werden de huizen gesloopt, de grachten gedempt, de lanen gekapt en de tuinen veranderd in weiland. In een enkel geval (Zuthem, Kranenborg) zou een van de bouwhuizen tot ver in de twintigste eeuw als boerderij functioneren.



Dienstwoning (rechts) en hoofdgebouw van Soeslo.

In de tweede helft van de negentiende eeuw ondergingen enkele buitenplaatsen nog een verandering zoals Schellerberg en Zandhove. De glorietijd van de buitenplaatsen was echter voorbij. Langs de uitvalswegen en de singels van Zwolle bouwde men grote villa's met forse tuinen waar de nieuwe stedelijke elite de voorkeur aan gaf boven de grote afgelegen buitenplaatsen.
Ook de tuinen zouden in de late negentiende en vroege twintigste eeuw veranderingen ondergaan. Ze werden omgevormd in late landschapsstijl, ook wel gemengde stijl genoemd. De formele tuin deed zijn herintrede. Vooral bij het huis verschenen opnieuw dergelijke tuinen. Zo legde Springer rond het Huis Windesheim geometrische tuinen aan, terwijl de landschappelijke aanleg op de rest van de buitenplaats gehandhaafd bleef.
In de loop van de twintigste eeuw liep de belangstelling voor de buitenplaatsen sterk terug. Veel eigenaren konden het onderhoud door de gestegen loonkosten niet meer betalen en veel buitenplaatsen kregen een nieuwe functie als kantoor of zorginstelling. Sommige buitenplaatsen, zoals Zandhove, kwamen door de uitbreidingen van Zwolle geheel binnen het stedelijke gebied te liggen.

De vormgevers van de buitenplaatsen in Zwolle

Voor het inrichten of herinrichten van de tuinen en parken werden tuin- en landschapsarchitecten van naam ingehuurd. Belangrijke vormgevers van de omgeving van Zwolle waren Blum, Van Lunteren en Springer. Georg Anton Blum, Blume of Blom werd in 1864 of 1865 geboren in Rheinland-Pfalz. In Kirchheim-Bolanden was een paleis van Karl Christiaan von Nassau-Weilburg (1735-1788), een hoge officier in leger van de Republiek en getrouwd met een zuster van stadhouder Willem V. Ze waren liefhebbers van de tuinkunst. In Den Haag liet het echtpaar 'het Hotel Nassau-Weilburg' bouwen, de

huidige schouwburg. Het is mogelijk dat Georg Anton bij zijn broer in Den Haag woonde, die in het gevolg van Karl-Christian von Nassau-Weilburg naar Nederland kwam. Wanneer en waarom hij zich in Zwolle vestigde is niet bekend. Blum werd architect genoemd evenals Hendrik van Lunteren, hoewel zij zich vooral als landschapsarchitect hebben gemanifesteerd. De eerst bekende opdracht is uit 1803 en betreft de nog bestaande aanleg op de buitenplaats Amelink bij Enschede voor de doopsgezinde Blijdensteins, die een relatie met Zwolle hadden. In 1812 heeft Blum het park van Windesheim aangelegd. Verder werkte hij op Dijkzicht, de Horte, Boschwijk en mogelijk op Arnichem. Tussen 1812 en 1815 was hij werkzaam op Vilsteren. Een van zijn belangrijkste ontwerpen is het park van de Fraelemaborg bij Slochteren. Blum overleed in 1827 op 62 jarige leeftijd in Zwolle ten huize van zijn knecht Albert van Gelder. Uit de onbetaalde rekeningen uit zijn boedel blijkt dat hij een fors aantal Zwolse patriciërs als opdrachtgever had.



De entree van buitenplaats Dijkzicht.

Hendrik van Lunteren is in 1780 in Doorn geboren en vestigde zich in 1806 in Utrecht. Hij wordt als architect en boomkweker aangeduid. In 1807 zou hij in Engeland hebben gewoond om een goed begrip te krijgen van de Engelse landschapstijl. De tuin van het gesloopte laatmiddeleeuwse paleis van de Utrechtse bisschop, aan de voet van de Domtoren, werd in 1810 ingericht als kwekerij ‘Flora’s Hof.’ Deze kwekerij zou door zijn zoon en kleinzoon worden voortgezet. Van Lunteren is vooral bekend als ontwerper van landschapsparken op de voormalige wallen van de vestingsteden. In het begin van de 19de eeuw verloren tal van steden hun vestingstatus. Op de wallen en bolwerken werden ‘wandelingen’ aangelegd voor de burgerij. Van Lunteren heeft ondermeer de wallen van Amersfoort tot landschapspark omgevormd. In 1828 werd de voormalige Nieuwe Schans tussen Zwolle en de IJssel veranderd in een park in landschapsstijl, dat de toepasselijke naam Het Engelse Werk kreeg. In 1835 legde hij bij de Sassenpoort het Potgieterpark aan. Dat Van Lunteren deze opdrachten kreeg van de stad Zwolle hangt mogelijk samen met het overlijden van Blum in 1827. Hendrik van Lunteren overleed in 1848 en zijn zoon Samuel zette zijn praktijk voort.

Leonard Springer werd in 1855 geboren in Amsterdam als zoon van de bekende kunstschilder Cornelis Springer. Hij werd opgeleid aan de tuinbouwschool Linnaeus. Door het winnen van een aantal prijsvragen kreeg hij grote bekendheid. Vooral na de eeuwwisseling nam het aantal opdrachten sterk toe, vooral overheidsopdrachten zoals parken, begraafplaatsen etc. Hij was in zijn lange werkzame leven betrokken bij de (her)inrichten van zeer veel buitenplaatsen. Voor de adellijke familie de Vos van Steenwijk ontwierp hij tuinen bij de buitenplaatsen Windesheim (1910) en De Gelder (1911), tevens werkte hij voor de Twentse textielfabrikanten in Almelo en Oldenzaal. Hij ontwierp bij voorkeur in de zogenoemde 'gemengde stijl', een combinatie van landschappelijke met geometrische aanleg waarbij de geometrische aanleg in de nabijheid van het huis kwam te liggen. Hij zou als landschappelijk adviseur worden betrokken bij de aanleg van wegen en villaparken. Springer zou zich vanaf zijn 65e jaar vooral inzetten voor vakverenigingen. Hij stierf in 1940.



De verdiept aangelegde tuin op Windesheim, ontworpen door Leonard Springer.

8. Zwolle en de defensie

In de middeleeuwen vormden de kastelen en de stadsmuren de belangrijkste defensiewerken. Door de toepassing van vuurwapens en kanonnen verloren deze defensiemiddelen echter hun betekenis en moesten er nieuwe werken worden aangelegd. Rondom de steden werden uitgebreide wallen met bastions en andere verdedigingswerken aangelegd. De bastions van Zwolle en de verdedigingslinie tussen Zwolle en de IJssel zijn aangelegd aan het eind van de zestiende en het begin van de zeventiende eeuw. Van de middeleeuwse kastelen rond Zwolle is in het huidige landschap niets meer te zien.
Een beperkte verdedigingsfunctie hadden de havezaten. Een huis werd pas als havezate erkend als het verdedigbaar was en van een gracht was voorzien, maar een belangrijke militaire betekenis hadden ze niet. Dit geldt in het bijzonder voor de havezaten die pas in de zestiende en zeventiende eeuw werden gesticht.
Een ander stukje militaire geschiedenis is te vinden bij de Kuyerhuislaan tussen de Nieuwe Wetering en Veldhoek. Hier, op de grens van de marken Zwolle en Zalne, lag vroeger de stadslandweer van Zwolle. Een landweer is een aarden wal met een gracht erlangs. De wal was begroeid met dicht struikgewas, bij voorkeur meidoorns. Kuyerhuis is een verbastering van koerhuis, een wachtpost of wachttoren. Als er onraad dreigde werd een mand of koer omhoog gehesen om de mensen in de stad te waarschuwen. Het koerhuis lag op de plaats waar de oude weg naar Twente de landweer kruiste. De Zwolse landweer is aangelegd omstreeks 1384.



Fortgracht van het Engelse Werk bij Zwolle.

De IJsselvallei is binnen het verdedigingssysteem van ons land altijd één van de belangrijkste linies geweest. Vanaf de Tachtigjarige Oorlog tot aan de Koude Oorlog na 1950 is er gebouwd aan de

IJssellinie. Prins Maurits begon vanaf 1589 met de systematische aanleg van wachtposten langs de rivier. Deze wachttorens werden omgeven door een aarden wal en soms door een gracht. In 1610 werden op de linkeroever van de IJssel tegenover ondiepten in totaal 26 kleine redoutes aangelegd. Later zijn hier nog meer posten of batterijen aangelegd.

In 1944 werd de IJssellinie door de Duitsers ingericht als onderdeel van de 'Westwall', die liep van Basel naar het IJsselmeer. Geallieerde troepen waren in september bij Arnhem en Nijmegen geland en de Duitsers begonnen in hoog tempo de IJssellinie in gereedheid te brengen om de geallieerde opmars te stuiten. Op 22 september 1944 gaf de Duitse bezetter opdracht aan het waterschap Mastenbroek om de polder onder water te zetten. Tevens zijn loopgraven aangelegd in de uiterwaarden van de IJssel en werd er een tankgracht gegraven langs de Zalkerdijk, op de rand van het inundatiegebied. De enige herinnering aan deze Duitse IJssellinie is een betonnen kazemat aan de dijk bij Haerst.



De kazemat aan de Haersterdijk.

In de Koude Oorlog had de IJssellinie een grote defensieve betekenis als verdedigingslinie van de NAVO tegen mogelijke aanvallen van het Warschaupact,. Als de 'Russen' zouden komen kon men de Nederrijn en de Waal afdammen, zodat al het water uit de Rijn door het IJsseldal zou stromen. Bij Olst kon een stuw in de IJssel worden aangebracht, en via inlaatsluizen kon ook een groot deel van Salland onder water gezet worden. Verschillende onderdelen van deze linie, die in 1964 weer is opgeheven, zijn nog aanwezig. Ook het Gennegerzijl speelde een rol in de IJssellinie, Door de sluis af te sluiten kon men het laaggelegen broekgebied van Haerst, Genne en Holten onder water zetten bij een aanval van het Warschaupact. Door de ontwikkeling van zware transporthelikopters verloor de IJssellinie haar strategische betekenis.

9. Zwolle en het verkeer

Zwolle kon uitgroeien tot een belangrijke handelsstad dankzij haar ligging aan land- en waterwegen. In de negentiende eeuw werd Zwolle het belangrijkste knooppunt van spoor- en tramwegen in Noord-Nederland.

De vaarwegen

Via het Zwarte Water had Zwolle toegang tot de Zuiderzee. Opmerkelijk is dat deze korte waterloop kennelijk vroeger al zo belangrijk was dat de veel langere Vecht als een zijrivier werd gezien: de Vecht mondt uit in het Zwarte Water. Verder komen in het Zwarte Water de kleinere stroompjes Grote Aa en Westerveldsche Aa uit. Vanuit Zwolle voer men met kleine platboomde schepen (de Enter zompen) over de Vecht en de Regge naar Twente en Duitsland. De Vecht was tot in de buurt van Bentheim bevaarbaar. Het Rode Torenplein in de stad was de stapelplaats van Bentheimer zandsteen. Omstreeks 1600 is de Nieuwe Vecht tussen Zwolle en Berkum gegraven, waardoor men vanuit Zwolle rechtstreeks naar de Vecht kon varen en niet meer de omweg via het Zwarte Water hoefde te maken. De sluizen in de stad en bij Berkum (het Nieuwe Verlaat) zijn nog aanwezig, maar fungeren niet meer als schutsluis omdat een deel van de Nieuwe Vecht in de stad gedempt is.
Ook de Sallandse weteringen hebben een rol gespeeld in het goederenvervoer van en naar de stad. Langs de Nieuwe Wetering en de Soestwetering lagen jaagpaden om de schepen te trekken.



De Nieuwe Wetering bij gemaal Linterzijl. Het jaagpad lag vroeger aan de overzijde van de wetering.

De weteringen in de Polder Mastenbroek werden in de loop van de zeventiende eeuw van groot belang als verkeersaders: de meeste weteringen deden dienst als trekvaart. De Kamperwetering, die ook wel Trekvaart wordt genoemd, de Kerkwetering, Hasseltse Wetering, Nieuwe Wetering en Oude Wetering functioneerden als trekvaart. Zo liep de trekvaart van Kampen naar Hasselt via de Trekvaart of Kamperwetering, Kerkwetering en Hasseltse Wetering. De trekvaart van Kampen naar Zwolle liep via de Trekvaart of Kamperwetering, Kerkwetering, Oude Wetering en vervolgens over het Zwarte Water.

Ook van Zwolle naar Genemuiden kon men per trekschuit reizen: vanaf het Zwarte Water naar de Oude Wetering, Kerkwetering en Nieuwe Wetering. Bij de kerk van Mastenbroek kon worden overgestapt van de ene trekvaartroute naar de andere.
Wanneer de Hermelijngracht of Tolgracht is aangelegd is niet precies bekend. De landweg tussen Zwolle en Groningen, via de Tolweg en de Nieuwedijk, bestond al in 1650, maar is op de zestiende-eeuwse kaarten van 'sGrooten en Van Deventer nog niet ingetekend. We mogen aannemen dat de gracht en de weg in het begin van de zeventiende eeuw zijn aangelegd. De gracht diende om het veengebied van Ruitenveen te ontsluiten. Via een zijkanaal kon het veengebied van de Veenekampen en de Meele worden bereikt. Op de kaart van Hottinger (1780) zijn twee verlaten (schutsluizen) in dit zijkanaal aangegeven. Door een schutsluis bij Berkum-Bruggenhoek, het Ordelsche Zijl, voer men de Vecht op. In de gemeente Zwolle is een klein deel van de Hermelijn- of Tolgracht bewaard gebleven.


Sluisbrug over de Katerveersluis in de Willemsvaart.

In 1819 is de Willemsvaart tot stand gekomen, waardoor Zwolle eindelijk een vaarverbinding met de IJssel kreeg. Lange tijd hadden Deventer en Kampen zich tegen een dergelijke verbinding verzet. Koning Willem I was de grote animator van dit werk. Via de (oude) Katerveersluis konden de schepen vanuit de IJssel de stad bereiken. De nieuwe, grotere sluis dateert uit 1873, net als de ijzeren ophaalbruggen. De nieuwe sluis is gerestaureerd in 1988, maar functioneert niet meer. De westelijke sluisdeuren zijn in 1992 vervangen door een gemaal ten behoeve van de aan- en afvoer van water naar en van Zwolle-Zuid. De oude sluis is nog in gebruik voor de recreatievaart en is gerestaureerd in 1995.
Ten zuiden van de oude sluis bevindt zich een schotbalkenloods. Tot voor kort stond hier ook een tweebeukige werkplaats uit ca 1870. De werkplaats is waarschijnlijk gebouwd tijdens de aanleg van de nieuwe sluis. In de stad is de Willemsvaart gedeeltelijk gedempt. De oude sluis die toegang gaf tot de stadsgracht functioneert niet meer maar is nog wel zichtbaar.

Vanaf 1810 is gegraven aan de Dedemsvaart. Door dit kanaal ontsloot men de grote veengebieden op de grens van Overijssel en Drenthe. Tussen Berkum en De Lichtmis werd in 1832 het Lichtmiskanaal gegraven, waardoor Zwolle ook een aansluiting kreeg op de Dedemsvaart. Het kanaal is gedempt bij de aanleg van de A28. In de uiterwaard van de Vecht is de uitmonding van het kanaal in de rivier nog te zien. Ook de oude sluiswachterswoning van de Berkummersluis is nog aanwezig, ten oosten van buitenplaats Dijkzicht.



Vm sluiswachterswoning van de Berkummerschutsluis.

In het midden van de negentiende eeuw kreeg de Overijsselsche Kanalisatie Maatschappij (OKM) toestemming om een aantal kanalen te graven in de provincie Overijssel. In 1851 begonnen de werkzaamheden. Het hoofdkanaal (van Zwolle naar Almelo) kwam gereed in 1855, het zijkanaal Deventer-Raalte-Damsholte-Lemelerveld werd in september 1858 opengesteld. Voor het hoofdkanaal maakte men gebruik van een deel van de Nieuwe Wetering. Een daling van de inkomsten uit de scheepvaart, mede veroorzaakt door de ontwikkeling van het Twentekanaal in de jaren dertig van de twintigste eeuw, bracht de OKM in financiële moeilijkheden. Om daar iets tegen te doen, werd in 1941 een nieuw bedrijf, de N.V. Maatschappij Overijsselsche Kanalen (MOK), opgericht. Het scheepvaartverkeer liep echter steeds verder terug en een aantal kanaalvakken werd voor de beroepsvaart gesloten en overgedragen aan het Waterschap Salland. Aan de MOK danken we de fraaie Hoevenbrug over de Nieuwe Wetering, gebouwd in 1949.

De vaarweg door de Willemsvaart en de stadsgracht van Zwolle was in de loop van de twintigste eeuw een belemmering voor de binnenvaart geworden. Er werd een betere noord-zuidverbinding gecreëerd door de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal in 1964, die de IJssel en het Zwarte Water met elkaar verbindt. Langs het kanaal werden insteekhavens gegraven voor de industriegebieden Westenholte en Grote Voort.

De landwegen

Voor de negentiende eeuw was men voor het vervoer per as aangewezen op enkele doorgaande wegen die bij Zwolle samenkwamen. Vanaf Berkum kon men over de Vechtdijk naar Hasselt reizen, net als via Westenholte over de dijk van het Zwarte Water. Over de dijk van de IJssel lag een weg naar IJsselmuiden, waar men kon oversteken naar Kampen. De weg over Ittersum en Windesheim naar Deventer was de belangrijkste noord-zuidverbinding. De rechtstreekse verbinding tussen Zwolle en Groningen liep vanaf het begin van de zeventiende eeuw over de Tolweg en de Nieuwendijk naar De Lichtmis. Na de aanleg van het Lichtmiskanaal kon men sneller over de jaagpaden van het kanaal naar de Lichtmis gaan.



De Tolgracht en Tolweg, de huidige N 758.

In zuidwestelijke richting liepen wegen naar Raalte, langs de Nieuwe Wetering, en naar Almelo via Wijthmen en Lenthe (de Oude Twentse Weg). Vanaf Frankhuis liep de Kamperweg in westelijke richting via Voorst, Westenholte en 's-Heerenbroek naar IJsselmuiden, waar al vanaf 1448 een brug over de IJssel lag. Veruit de belangrijkste weg was de Hessenweg vanuit Zwolle naar Hardenberg en vandaar naar Coevorden en Neuenhaus in Duitsland. Deze weg was vanaf de middeleeuwen tot halverwege de negentiende eeuw een van de belangrijkste oost/west verbindingen in ons land en verbond Utrecht, Amersfoort en Amsterdam met grote Duitse steden als Munster, Bremen en Hamburg. Bij Berkum lag al vanaf de zestiende eeuw een vaste brug over de Vecht. Over de Hessenweg trokken de Hessische kooplieden met hun grote karren, die door drie of vier spannen paarden getrokken werden. In hun kielzog kwamen ook tal van werklieden uit Duitsland het land binnen, zoals de hannekemaaiers, ook wel ´Poepen´ genoemd. Hieraan dankt Berkum de bijnaam Poepershoek. Bij het Katerveer moest men de IJssel overvaren, want een vaste verkeersbrug over de IJssel is bij Zwolle pas in de twintigste eeuw gebouwd. Bij Hattem vertakte de Hessenweg zich in verschillende richtingen: via Epe naar Apeldoorn en Arnhem, en via Elspeet en Voorthuizen naar Amersfoort, Amsterdam en Utrecht.



Het oude tracé van de Hessenweg bij buitenplaats Dijkzicht.

De doorgaande wegen werden gebruikt door handelaars en vrachtrijders die hun waren naar de verschillende steden vervoerden. Zogeheten wagenveren verzorgden het transport van goederen en passagiers. Postiljons of postrijders vervoerden brieven en kleine pakketten te voet of te paard. Via deze wegen werden ook landbouwproducten en vee naar de markten in de stad vervoerd. Marskramers of 'kiepkerels' liepen met hun ransel met koopwaar naar het volgende dorp om te zien of ze daar nog wat konden verkopen. In het voorjaar kwamen de hannekemaaiers in groepen langs, op weg naar de weidegebieden in het westen, om daar hun geld te verdienen in de hooibouw. In het najaar keerden ze weer terug naar hun woonplaatsen in Duitsland. Het waren vaak kleine boeren die de zorg voor hun eigen bedrijf in de zomer toevertrouwden aan hun familie. En verder trokken over de wegen en paden vogels van verschillende pluimage: landlopers, bedelaars, struikrovers, kwakzalvers, kermisklanten enzovoort.
In de twintigste eeuw is het wegenpatroon rondom de stad sterk veranderd. In de jaren '30 is bij Spoolde de brug over de IJssel gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd ten noordwesten van de stad een nieuwe weg aangelegd voor het doorgaande verkeer richting Meppel en Amersfoort. De A 28 volgt dit tracé. Voor de snelweg werd in 1970 een nieuwe brug over de IJssel gebouwd, iets ten noorden van de oude. Na Berkum volgt de snelweg het tracé van het Lichtmiskanaal, dat hiervoor werd gedempt.
De Werkerlaan, de huidige Hasselterweg, kwam in de eerste helft van de twintigste eeuw gereed.


De IJsselbrug, gezien vanaf Katerveer.

De spoorwegen

In de tweede helft van de negentiende eeuw werd Zwolle het belangrijkste spoorwegknooppunt van Noord-Nederland. De spoorlijnen naar Amersfoort en Kampen zijn in 1865 aangelegd, spoedig gevolgd door spoorverbindingen naar Meppel (1866), Deventer (1867), Almelo (1880) en Apeldoorn (1888, inmiddels opgeheven). Als laatste werd in 1903 de spoorlijn naar Ommen aangelegd. Behalve deze spoorverbindingen waren er tramlijnen naar het Katerveer (paardentram), Hardenberg, Meppel (langs

het Lichtmiskanaal), Nunspeet en Blokzijl. Al deze tramlijnen zijn opgeheven in de jaren '30 van de twintigste eeuw.


De spoorlijn Zwolle-Groningen.

Om de verschillende wateren bij Zwolle over te steken moesten diverse spoorbruggen worden gebouwd. De meest bijzondere is de spoorbrug over de IJssel. In 1864 is door de Nederlandsche Centraal-Spoorweg-Maatschappij de spoorlijn Amersfoort-Zwolle aangelegd. Als overbrugging van de IJssel werd een enkelsporige brug gebouwd. In 1936 is deze brug vervangen door een nieuwe, bovendien werd er een tweede enkelsporige brug naast gebouwd. Beide bruggen bestaan uit zogeheten verstijfde staalboogbruggen en hebben een hefgedeelte. De spoorbrug is bijzonder omdat het een dubbele brug betreft en omdat voor het eerst in Nederland de constructie van verstijfde staalbogen werd toegepast.
In 1940 en vooral in 1945 is zware schade aan de spoorbrug toegebracht. Na de oorlog is de dubbele brug in zijn oorspronkelijke vorm uit 1936 teruggebracht. Ook de dubbele spoorbrug over de Vecht, in 1867 gebouwd als kraanbrug waarvan het middengedeelte naar de zijkant kon worden weggedraaid, werd in 1945 opgeblazen. Aan de oorspronkelijke functie als kraanbrug herinneren twee bakstenen peilers in het midden van de rivier.

De veerdiensten

De eerste vaste verkeersbrug over de IJssel bij Zwolle kwam pas gereed in 1930. Voor die tijd moest al het verkeer per pont worden overgezet. Eeuwenlang was het Katerveer de belangrijkste plaats waar voetgangers, rijtuigen, ruiters en transportwagens de IJssel overgezet werden. Het was een schakel in de Hessenweg tussen Amsterdam en Hamburg. Bij Oldeneel lag een voetveer naar Hattem. Tussen Westenholte en Zalk voer een pont die men kon bereiken via de Veerdam, in het verlengde van de Zalkerdijk. Bij Zalk is onlangs weer een voetveer in de vaart genomen, dat echter niet vanaf de veerdam vertrekt. Sinds 2006 vaart het Kleine Veer vanaf Spoolde in de zomermaanden om voetgangers en fietsers over te zetten. Over het Zwarte Water zijn voor zover bekend geen veerponten geweest. Over

de Vecht lag sinds de vijftiende eeuw een vaste brug in de Hessenweg bij Berkum. Verder naar het noorden lag een veer bij Arnichem en een voetveer tussen Genne en Langenholte. Ook het Haersterveer bij Arnichem vaart in de zomermaanden voor voetgangers en fietsers. Van de verdwenen veren zijn de veerdammen bij Oldeneel en Westenholte nog aanwezig. Bij het Katerveer en Oldeneel herinneren de veerhuizen nog aan de vroegere verkeersfunctie.



Het veerhuis bij het Katerveer.

10. Zwolse kloosters en begraafplaatsen

In de veertiende eeuw werd Zwolle het middelpunt van een belangrijke geestelijke stroming, die zich afzette tegen de wantoestanden bij de kerkelijke instellingen, zoals de aflaathandel en het luxueuze leven dat veel geestelijken leidden. De grondlegger van deze beweging, de Moderne Devotie, was de in Deventer geboren Geert Grote. In 1384 werd het eerste Zwolse broederhuis gesticht. Dit gebeurde vlak voordat Geert Grote aan de pest overleed. De broeder zochten al gauw naar een plek om het drukke stadsleven te ontvluchten en kregen daarvoor gelegenheid toen de marke Berkum grond op de Nemelerberg ter beschikking stelde voor het stichten van een onderkomen voor eenvoudige godvruchtige mannen. In 1386 werd hier een eenvoudige optrek gebouwd, die al snel zou uitgroeien tot een imposant kloostercomplex. Door de grote faam en betekenis van het klooster St.-Agnes of Bergklooster raakte de naam Nemelerberg wat op de achtergrond en staat de heuvel tegenwoordig bekend als de Agnietenberg. Het klooster geniet onder meer grote bekendheid omdat Thomas van Kempen er een groot deel van zijn leven doorbracht en er in de jaren 1464-1471 zijn beroemde kroniek schreef (Chronica Montis Sanctae Agnetis). Funderingsresten van de kloostergebouwen liggen onder de oppervlakte van de begraafplaats (De Kruijf e.a., 2000).

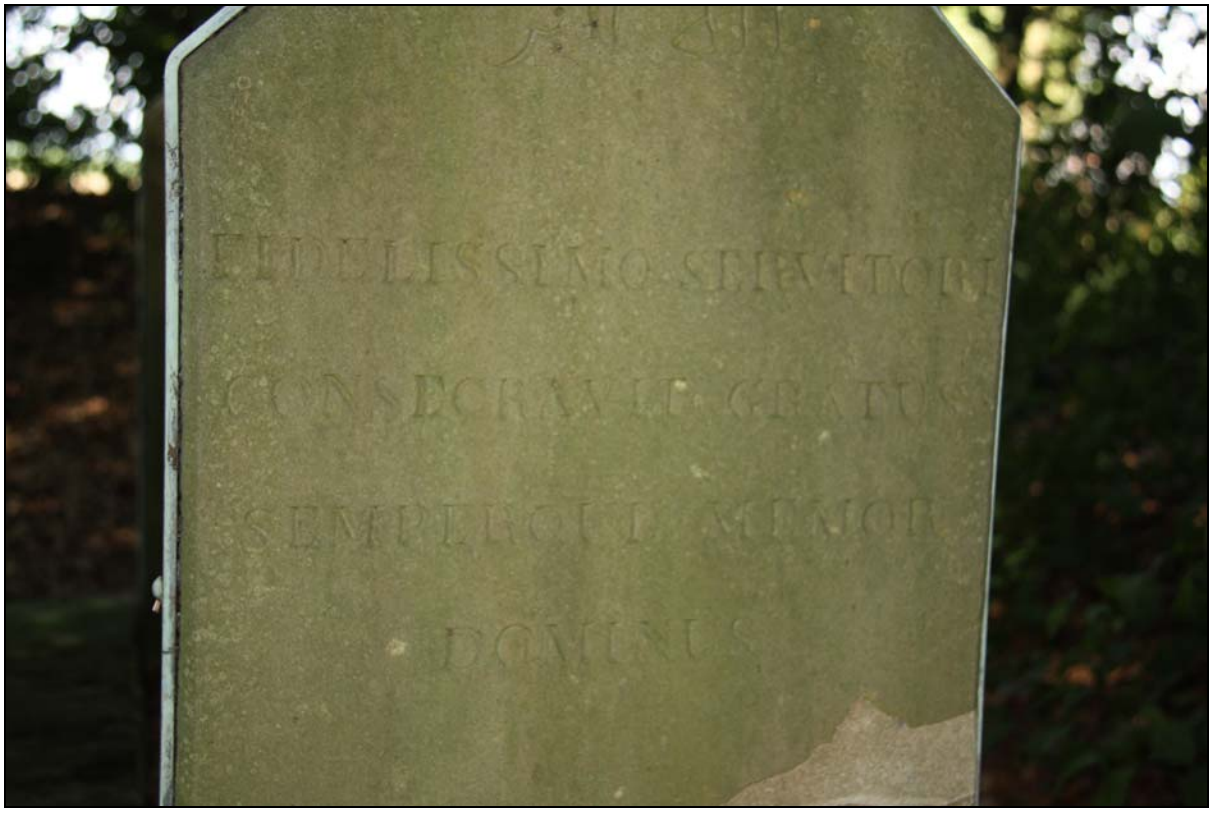
Een ander klooster van de Moderne Devotie is gebouwd in Windesheim. Hier begonnen aanhangers van de beweging uit Deventer in 1387 met de bouw van een klooster. Ook dit klooster groeide uit tot een grote en invloedrijk kloostercomplex. Het klooster werd het moederklooster van de internationale Congregatie van Windesheim, waar bijna honderd kloosters in binnen- en buitenland zich bij aansloten, waaronder het Bergklooster en het klooster Bethlehem in de stad.
Van het Windesheimer klooster is nog wel iets te zien, want de oorspronkelijk kloosterbrouwerij uit omstreeks 1565 fungeert tegenwoordig als dorpskerk.



De dorpskerk van Windesheim.

Het terrein van het Bergklooster is later ingenomen door de buitenplaats Kranenburg, tegenwoordig ligt hier de Algemene Begraafplaats. Andere begraafplaatsen in de gemeente zijn de begraafplaats in Windesheim en de Israëlitische begraafplaats aan de Kuyerhuislaan. In 1722 kreeg de joodse gemeenschap in Zwolle toestemming om een begraafplaats op de Luurderschans in te richten. Deze begraafplaats is in 1980 aan de gemeente verkocht en er werd een nieuwe locatie gevonden aan de Kuyerhuislaan. De oude graven zijn overgebracht naar de nieuwe begraafplaats.

Het meest bijzonder is echter een graf op landgoed Arnichem, dat wel bekend staat als het 'Graf van de negerslaaf'. Op de twee grafstenen staan Latijnse en Arabische teksten, waarop staat dat dit de rustplaats is van Lepejou. Lepejou was bediende van Joan Hendrik Tobias, een Zwolse patriciër die een tijdlang in Nederlands-Indië heeft gewerkt. Hij zou Lepejou hebben meegenomen naar Arnichem, waar hij in 1828 is overleden. Geen negerslaaf dus, Lepejou was afkomstig van Celebes en gezien de Arabische tekst waarschijnlijk moslim. Het graf – misschien wel het oudste moslimgraf in Nederland – is op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.



Een van de stenen op het graf van Lepejou.

11. Zwolle en de bedrijvigheid

Van de vroegere bedrijvigheid in het buitengebied van Zwolle is weinig bewaard gebleven, met uitzondering natuurlijk van de landbouw. Langs het Zwarte Water en de Nieuwe Vecht hebben vroeger tal van industriemolens gestaan, waarvan de Passiebloem aan de Nieuwe Vecht als enige bewaard is gebleven. Bij Frankhuis heeft in de negentiende eeuw een kalkoven gestaan, die echter omstreeks 1900 alweer was verdwenen. In de uiterwaarden van de IJssel hebben enkele steenfabrieken gestaan, twee bij Oldeneel en een bij Windesheim. De oude ringoven van de NV Waalsteenfabriek Windesheim is gespaard bij de sloop van het fabrieksgebouw, toen de productie in 1982 werd beëindigd.

De Windesheimer korenmolen is een achtkante, met riet gedekte stellingmolen op een houten onderbouw en een lage stenen voet. De molen is gebouwd in 1748, nadat een voorganger, die ten zuidwesten van het klooster had gestaan, afbrandde. De molen behoorde bij de havezate Windesheim. De molen is in 1952 en 2009 gerestaureerd.



De IJsselcentrale bij Harculo met de hoogspanningsleidingen in de Polder Sekdoorn.

De IJsselcentrale is in het begin van de jaren ’50 van de vorige eeuw gebouwd in opdracht van de NV Electriciteitsfabriek IJsselcentrale. De centrale is ontworpen door architect P.J. de Gruijter. De opening vond plaats in 1955. Voor de aanvoer van brandstof zijn ten noorden en zuiden van de centrale havens aangelegd, waarbij gebruik is gemaakt van twee grote wielen. Vroeger werd de centrale met kolen gestookt, tegenwoordig is de capaciteit teruggebracht en wordt er op aardgas en (bio)olie gestookt. Van de vijf schoorstenen zijn er in 1983 drie afgebroken.
Het gebouw is een mooi voorbeeld van naoorlogse utiliteitsbouw en fungeert als ‘landmark’ voor de ruime omgeving. Door de vele hoogspanningsleidingen in het buitengebied is de aanwezigheid van de centrale ook merkbaar als men het gebouw niet kan zien.

12. Conclusies en aanbevelingen

Het landschap van de gemeente Zwolle heeft een lange geschiedenis. Al duizenden jaren geleden woonden en werkten er mensen in dit gebied. Van deze oudste bewoners is in het huidige landschap niet veel te zien, maar ongetwijfeld bevat de bodem nog tal van gebruiksvoorwerpen en bewoningssporen. De basis van het landschap van nu is gelegd in de middeleeuwen. Elke periode in de geschiedenis voegde weer nieuwe elementen aan het landschap toe. Het landschap is immers voortdurend in verandering. Steeds moest het worden aangepast aan de veranderde eisen die de mensen aan hun woon- en werkomgeving stelden. Deze ontwikkeling, de wordingsgeschiedenis van het landschap kunnen we herkennen aan landschapselementen als dijken, zandwegen, buitenplaatsen en de enken met de boerderijen eromheen. Deze elementen horen - net als gebouwde monumenten, boerderijen, archieven en volksverhalen – tot ons cultuurhistorisch erfgoed.
Cultuurhistorische elementen en structuren zijn belangrijke aspecten van stad en landschap. Ze dragen bij aan de eigenheid van de streek, ze vormen oriëntatiepunten en ze zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers zich met een stad of een streek kunnen identificeren. Ze vertellen het verhaal van de geschiedenis van het landschap. En ze dragen in hoge mate bij aan de belevingswaarde.



Wiel in de Stadslanden, langs de Hasselterdijk.

Het is daarom belangrijk dat dit bijzondere cultuurhistorische erfgoed, dit landschap met zijn kenmerkende onderdelen, ook in de toekomst bewaard blijft. De afgelopen decennia is er veel in het buitengebied van Zwolle veranderd. Ruilverkavelingen zijn uitgevoerd, nieuwe wegen werden aangelegd, de stad heeft zich sterk uitgebreid. Deze ontwikkelingen zijn ten koste gegaan van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Toch herbergt het buitengebied tal van elementen en structuren die de geschiedenis van het landschap illustreren. Deze zijn in de bijgevoegde cd-rom beschreven en van advies voorzien.

Als we het buitengebied van Zwolle als geheel bekijken zijn er enkele landschapsvormende factoren geweest die een belangrijk stempel op het landschap hebben gedrukt en die de essentie van het landschap hebben bepaald. Deze factoren zijn:

- De landbouw. De geleidelijke ontginning en ingebruikname van het gebied laat zich in de verschillende vormen van inrichting aflezen. Er zijn weinig gebieden in Nederland waar op zo'n kleine oppervlakte zoveel verschillende ontginningsvormen bij elkaar kunnen worden aangetroffen. De dorpen Langenholte, Herfte en Wijthmen met hun essen, de rivierneder-zettingen langs de IJssel, van Windesheim tot Spoolde, de laatmiddeleeuwse broek-ontginningen van Zuthem en de Polder Sekdoorn, tot en met de twintigste-eeuwse ontginningen in het veengebied van de Tolhuislanden en de Veenekampen zijn voorbeelden van vrijwel alle ontginningsvormen die we in Nederland kunnen aantreffen. Absolute topper is de Polder Mastenbroek, met zijn voor die tijd unieke inrichting.
- De waterhuishouding. De strijd tegen het buitenwater is af te lezen aan de dijken langs de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht. De vele wielen getuigen van de keren dat de dijken het niet konden houden en doorbraken, ten koste van veel schade en soms het verlies aan levens van mensen en dieren. Interessant zijn de maatregelen die men heeft moeten treffen om het binnenwater te beheersen. Het stelsel van de Sallandse Weteringen, aangelegd in de veertiende eeuw, kent zijn weerga in Nederland niet. Deze weteringen zijn bepalend geweest voor de waterbeheersing van de laaggelegen mars- en broekgebieden, die via een netwerk van sloten, weteringen, sluisjes en gemalen op de grote Sallandse Weteringen zijn aangesloten.



Het vroegere stoomgemaal Westerveld.

- De infrastructuur. Zwolle heeft zich tot een belangrijke handelsstad kunnen ontwikkelen dankzij de vele landwegen, kanalen en spoorwegen. Vanaf de middeleeuwen liep één van de belangrijkste oost-westwegen van ons land door de stad en door het buitengebied. Het Katerveer was een belangrijke schakel in deze Hessenweg, die Utrecht en Amsterdam verbond met Duitse steden als Bremen en Hamburg. Andere landwegen verbonden Zwolle met Twente, Groningen, Hasselt, Deventer en Kampen. Per schip kon men via het Zwarte Water naar de

Zuiderzee varen en vandaar de havens in andere delen van het land en handelscentra in het buitenland, zoals het Oostzeegebied, bereiken. Veel is door Zwolle de afgelopen vijf eeuwen geïnvesteerd in de verbinding met het achterland. De Nieuwe Vecht, de Hermelijn- of Tolgracht, het Lichtmiskanaal en het Overijssels kanaal waren van groot belang om de benodigde landbouwproducten, hout, turf, zandsteen en vele andere goederen aan te voeren. Via de Willemsvaart en het Zwolle-IJsselkanaal kreeg Zwolle eindelijk haar zo begeerde verbinding met de IJssel. Behalve de waterwegen zelf vormen ook de jaagpaden, veerhuizen, bruggen, sluizen en sluiswachterswoningen waardevolle cultuurhistorische elementen.

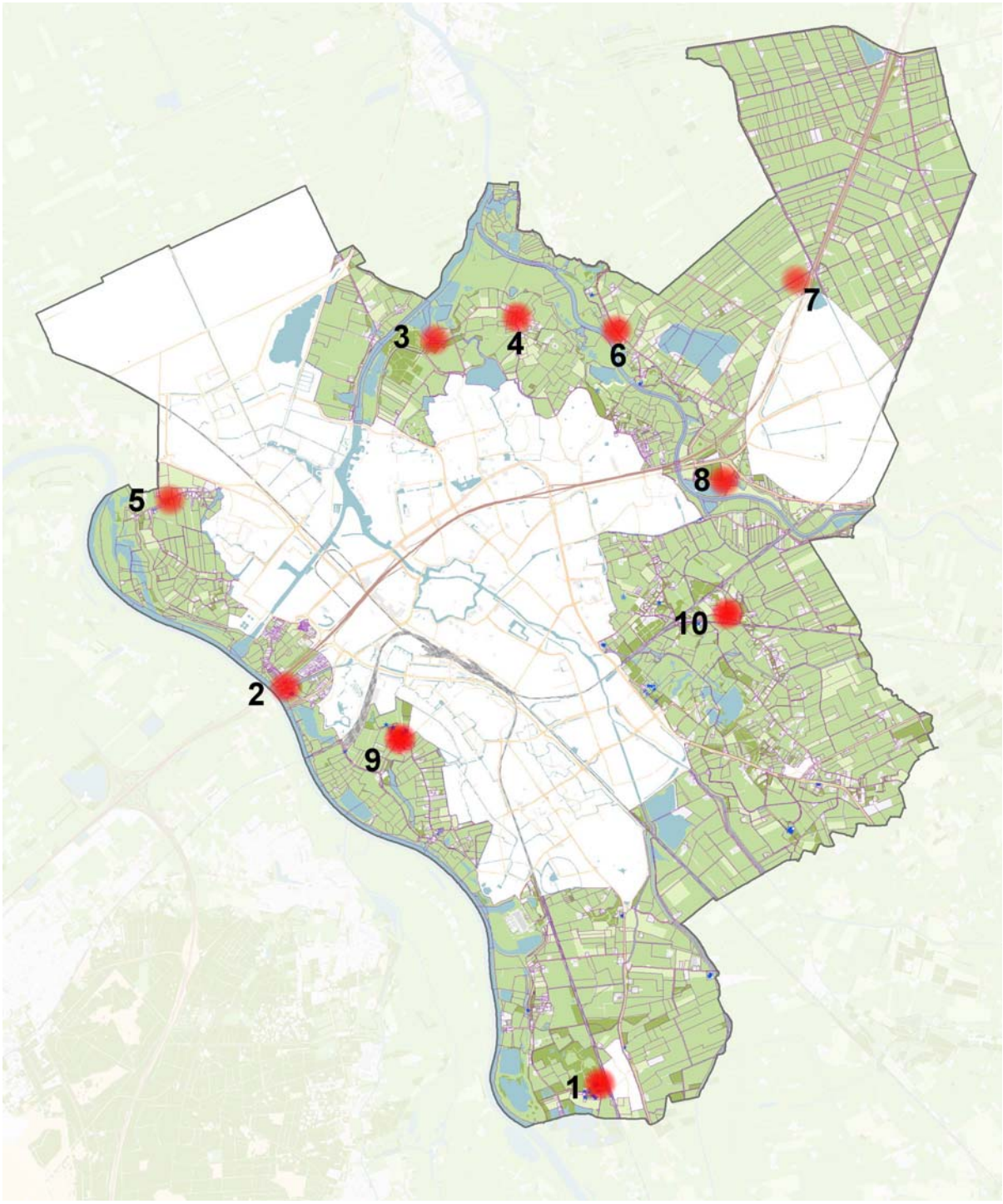


IJsselzicht, het vroegere veerhuis bij het voetveer tussen Oldeneel en Hattem.

- De buitenplaatsen. Adellijke families en rijke burgers hebben door hun buitenplaatsen en landgoederen een belangrijke bijdrage geleverd aan de vormgeving van het huidige landschap. Enkele tientallen buitenplaatsen hebben er in de omgeving van Zwolle gelegen. Sommige zijn nog aanwezig, andere zijn geheel verdwenen, enkele laten zich nog herkennen aan de laanstructuren, de bouwhuizen of door landschapselementen als het grand canal van de oude havezate Zuthem. In het kader van de huidige inventarisatie was het niet mogelijk gedetailleerd onderzoek te doen naar de tuingeschiedenis van de buitenplaatsen. Op grond van literatuuronderzoek en veldwerk is echter duidelijk geworden dat met name de parken van Boschwijk, Soeslo, Arnichem, Dijkzicht en Windesheim van grote cultuurhistorische betekenis zijn. Al deze parken bevatten waarschijnlijk elementen uit de vroege landschapsstijl. Dergelijke parken zijn zeldzaam in Nederland. Behalve het park van Boschwijk, dat goed onderhouden is, verkeren de genoemde parken in enigszins verwaarloosde staat. We bevelen aan onderzoek te laten uitvoeren naar de tuingeschiedenis van deze buitenplaatsen.

In de bijgevoegde inventarisatie zijn verschillende objecten beschreven die beschermd zijn volgens de monumentenwet. Waar dit niet het geval is geven we in sommige gevallen aan dat plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst overwogen zou moeten worden. Tijdens het onderzoek is ook gekeken naar ensembles, die vanwege hun cultuurhistorische betekenis voor bescherming in aanmerking

komen, bijvoorbeeld in de vorm van een beschermd landschapsgezicht. Het gaat om de volgende ensembles:



Cultuurhistorisch waardevolle ensembles.

1. Windesheim	6. Haerst/Arnichem
2. Katerveer	7. Tolgracht
3. Westerveld	8. Berkummersluis
4. Langenholte	9. Oldeneel en Schelle
5. Zalkerdijk	10. Veldhoek en Herfte

Ensemble	Onderdelen	Foto
Windesheim	Zandwetering Dorp en dorpskerk Landgoed met bijbehorende gebouwen Kleiputten Resten steenfabriek	
Katerveer	Willemsvaart Sluizen en bruggen Veerhuis en uitspanning Schotbalkenloods Werkplaats	
Westerveld	Westerveldse Aa Stoomgemaal Erve Westerveld Havezateterrein Dijk Schotbalkenloods	
Langenholte	Boerderijen Bebouwingsstructuur Brink Langenholterdijk Wielen Wegenstructuur	
Zalkerdijk	Zalkerdijk IJsseldijk Wielen Boerderijen	
Haerst	Den Doorn Arnichem Vechtdijk Wielen Gennegersluis Boerderijen Bebouwingsstructuur	
Tolgracht	Tolgracht Tolweg Steenwetering Nieuwe Dijk	

Berkummersluis	Lichtmiskanaal Dijkzicht Sluiswachtershuis Brugwachtershuis Hessenweg	
Oldeneel en Schelle	Bebouwingsstructuur Wegenstructuur Schellerwade Schellerberg Veerhuis en veerstoep Schellerallee Steenwetering	
Veldhoek en Herfte	Bebouwingsstructuur Percelering Essen Kleinschaligheid	

Literatuur

Bieleman, J., 1980. Heino; een geschiedenis van mens en plaats. Zwolle.
Demoed, H.B.,1987. Mandegoed schandegoed. De markeverdelingen in Oost-Nederland in de 19e eeuw. Zutphen.
Ente, P., J.C.F.M. Haans & K. Knibbe, 1965. De bodem van Overijssel, de Noordoostpolder en Oostelijke Flevoland; toelichting bij blad 3 van de Bodemkaart van Nederland, schaal 1 : 200 000. Wageningen.
Fockema Andreae, S.J., 1950. Studiën over waterschapsgeschiedenis II, Salland. Leiden.
Gelderman, Edzard & Jaap Hagedoorn (red), 1994. Een aardsch paradijs. De buitenplaatsen Boschwijk, Landwijk en Veldwijk nabij Zwolle. Zwolle.
Gevers, A.J. & A.J. Mensema (1997). De havezaten in Salland en hun bewoners. Alphen aan den Rijn.
Heitling, Willy H. & Leo Lensen., z.j. Vijftig eeuwen volk langs de IJssel. Zutphen.
Hove, Jan ten, 2002. Zandhove van buitenplaats tot verpleeghuis. Zwolle.
Hove, Jan ten, 2005. Geschiedenis van Zwolle. Zwolle.
Kruijf, Udo de, Jeroen Kummer & Freek Pereboom, 2000. Een klooster ontsloten. De kroniek van Sint-Agnietenberg bij Zwolle door Thomas van Kempen. Kampen.
Kuijer, P.C. & H. Rosing, 1994. Bodemkaart van Nederland. Toelichting bij kaartblad 21-Oost Zwolle. Wageningen.
Louwen, Jan & Han Prins (red), 1980. Ach lieve tijd. 750 jaar Zwolsen, Zwollenaren en hun.... Zwolle.
Ogink, L. & T. Groot Beumer, z.j., Het dorp aan de Oude Wetering; historisch overzicht van het dorp Lierderholthuis. z.pl.
Pereboom, Freek, Jeroen Kummer & Harry Stalknecht (red), 1995. Omarmd door IJssel en Zwartewater. Zeven eeuwen Mastenbroek. Kampen.
Pot, C.W. van der, 1972. Zwolle's omgeving omstreeks 1900. Zwolle.
Schrier, D.M. van der, 1985. Zwolle Zwartewaterstad. In: Zwols Historisch Jaarboek. Zwolle
Slicher van Bath, B.H., 1949. Overijssel tussen west en oost. In: Herschreven historie; schetsen en studiën op het gebied der middeleeuwse geschiedenis. Leiden, p. 172-235.
Slicher van Bath, B.H., 1977. Een samenleving onder spanning. Geschiedenis van het platteland in Overijssel. 2e druk. Utrecht.
Slicher van Bath, B.H., G.D. van der Heide, C.G.W.J. Hijszeler, A.C.F. Koch, E.C. Naschewski & E. Vroom, 1970. Geschiedenis van Overijssel. Deventer.
Spek, Th., F.D. Zeiler & E. Raap, 1996. Van de Hunnepe tot de zee. De geschiedenis van het Waterschap Salland. Kampen.
Stenvert, Ronald, Chris Kolman, Ben Olde Meierink m.m.v. Jan ten Hove, Marieke Knuijt & Ben Kooij, 1998. Monumenten in Nederland. Overijssel. Zeist/Zwolle.
Verlinde, A.D., 1993. Sporen van menselijke bewoning en hun relatie met bodem en reliëf. In. M. Rappol (redactie). In de bodem van Salland en Twente: 165-190. Amsterdam.
Verrips-Roukens, K., 1982. Over heren en boeren. Een Sallands landgoed 1800-1977. 's-Gravenhage.
Zanden, J.L. van & D.J. van der Veen, 1984. Boeren, keuters en landarbeiders. De sociale structuur van Salland aan het begin van de negentiende eeuw. Tijdschrift voor sociale geschiedenis 10: 155-194.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP20005-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.6 agrarisch dienstverlenend bedrijf:
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

1.7 agrarisch medegebruik:
een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.8 ambachtelijk bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen;

1.9 andere gezondheidszorggebouwen:
a. verzorgingstehuizen;
b. psychiatrische inrichtingen;
c. medische centra;
d. poliklinieken;
e. medische kleuterdagverblijven;

1.10 archeologische monumenten:
terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden;

1.11 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.13 bebouwingspercentage:
indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
indien het percentage een perceel betreft:
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.14 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.15 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.16 bedrijf aan huis:
een bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.17 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfsplan:
een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.19 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein gewenst is;

1.20 beroep aan huis:
een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.21 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.22 beschermde monumenten:
monumenten die als beschermd monumenten zijn aangewezen en zijn ingeschreven in een monumentenregister;

1.23 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.26 bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.27 bomenteelt:
het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

1.28 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.29 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.31 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.34 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.35 buitenplaats:
een in een boscomplex opgenomen plek van gemiddeld 5.000 m², waarop een in de natuurlijke omgeving passende bebouwing is gerealiseerd, geschikt voor maximaal 3 aan elkaar gerelateerde huishoudens en maximaal 3 hoofdgebouwen met daarbij ruime bijbehorende bouwwerken, die niet zijn bedoeld voor een economische hoofdfunctie en waarbij hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en tuin op een buitenplaats als één samenhangende ruimtelijke eenheid zijn vormgegeven;

1.36 café-restaurant:
een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.37 caravan:
een al dan niet uitklapbare aanhangwagen ingericht voor dag- en nachtverblijf van personen, welke met een normale snelheid over de weg mag worden voortbewogen;

1.38 carport:
een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.39 casino:
gebouw of ruimte bestemd voor het gelegenheid geven tot het spelen van kansspelen met daarbij horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;

1.40 complementair daghorecabedrijf:
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.41 cultuur en ontspanning:
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, evenemententerrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, theater en welness alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.42 cultuurhistorische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.43 dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

1.44 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.45 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.46 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.47 dove gevel:
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.48 dugout:
bouwwerk bestemd voor wissel- en rustplaats ten behoeve van sportdoeleinden;

1.49 één bestemmingsvlak vormend:
twee bestemmingsvlakken, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bestemmingsvlak;

1.50 één perceel vormend:
twee percelen, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één perceel;

1.51 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.52 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.53 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.54 erftoegangsweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

1.55 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.56 evenement of gebeurtenis in de openlucht:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht;

1.57 evenemententerrein:
een terrein dat gebruikt kan worden ten behoeve van het houden van (grootschalige) evenementen;

1.58 extensieve dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.59 garagebedrijf:
een bedrijf, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het hoofdzakelijk verrichten van onderhoud al dan niet in combinatie met de verkoop van auto's, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen en fietsen alsmede de verkoop van bijbehorende accessoires;

1.60 garagebox:
een gebouw dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.61 gebiedsontsluitingsweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;

1.62 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.63 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.64 geluidsgevoelige functies:
ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.65 geluidsgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.66 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.67 glastuinbouwbedrijf:
een bedrijf dat overwegend is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;

1.68 groepsaccommodatie:
een gebouw dat is bestemd voor recreatief verblijf ten behoeve van groepen, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.69 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.70 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.71 groothandelgebonden detailhandel:
detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;

1.72 hogere grenswaarde:
een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.73 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.74 hoofdwoning:
de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.75 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.76 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.77 houtopstand:
bomen, waarvan de omtrek van de stam op 1,30 meter boven het maaiveld gemeten meer dan 30 centimeter bedraagt, en groepen en rijen kleinere bomen en heesters die een min of meer aaneengesloten geheel vormen en een oppervlakte beslaan van niet minder dan 50 m², zoals hagen, houtwallen, broekbosjes, erfbeplantingen en boomgaarden;

1.78 houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming;

1.79 inpandige statische opslag:
het in een gebouw opslaan van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf;

1.80 intensief veehouderijbedrijf:
een bedrijf met een in hoofdzaak niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

1.81 inwoning:
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.82 jeugdtuinen:
kleinschalige tuinen zonder gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kinderen, waarop op milieuvriendelijke wijze getuinierd wordt;

1.83 kampeerauto:
een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

1.84 kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.85 kantoor:
een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.86 kantoorgebouw:
een gebouw, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.87 karakteristieke bedrijfswoning:
een bedrijfswoning die vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft;

1.88 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.89 kelder:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.90 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
dienstverlenende bedrijvigheid of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.91 kleinschalig kampeerterrein:
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet-permanente kampeermiddelen (inclusief eventuele tenthuisjes) op maximaal 15 standplaatsen, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.92 kunstnijverheidbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van gebruiks- en siervoorwerpen alsmede in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel;

1.93 kwetsbaar object:
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.94 landschapswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.95 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, sociale ,sociaal-medische, culturele, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.96 mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.97 monumenten:
zaken of terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

1.98 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:
de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.99 natuurontwikkeling:
een complex van menselijke ingrepen in natuur en landschap en regulering van gebruiksactiviteiten gericht op een gewenste ecologische ontwikkeling;

1.100 natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.101 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.102 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.103 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

1.104 nutstuinen:
kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;

1.105 onderbouw:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.106 onderhoudsdepot:
een depot ten behoeve van het onderhoud van watergangen, waarbij het uit de watergangen afkomstig afvalmateriaal tijdelijk wordt opgeslagen;

1.107 onderkomen:
een voor dag- en nachtverblijf van personen of dieren geschikte constructie;

1.108 openbaar toegankelijk gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.109 openbare nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.110 opslag:
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.111 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

1.112 outletcentrum:
concentratie van winkels of één winkel, waar producenten van merkartikelen hun restpartijen, gedateerde artikelen of producten met een foutje rechtstreeks en met korting aan de consument verkopen;

1.113 paardenfokkerij:
een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;

1.114 paardenhouderij:
een gebruiksgericht bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;

1.115 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.116 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.117 perifere detailhandel:
detailhandel, die ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in, onder andere:
meubels, woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair, caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten, kano's, planten, andere tuinartikelen, doe-het-zelf-artikelen en bouwmaterialen met bijbehorende artikelen, waarbij ondergeschikte detailhandel in accessoires en aanverwante kleine producten is toegestaan;

1.118 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.119 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.120 overige evenementen:
evenementen die geen grootschalige evenementen zijn, waarbij op basis van het evenementenbeleid een maximale geluidsbelasting van 75dB(A)/85dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten is toegestaan;

1.121 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.122 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.123 recreatiewoning:
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.124 rijbak:
een rijbak ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining;

1.125 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.126 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.127 snelgroeiend bos:
beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;

1.128 snooker- en poolcentrum:
een bedrijf of instelling in hoofdzaak is gericht op het spelen van biljartspelen en aan biljart verwante spelen met daaraan ondergeschikte horeca;

1.129 sociale veiligheid:
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.130 sportieve recreatie:
vormen van dagrecreatie met een sportief karakter;

1.131 sportschool:
een gebouw of ruimte bestemd voor het op commerciële basis geven van onderricht in sport al dan niet met (para)medische begeleiding;

1.132 stacaravan:
een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd;

1.133 standplaats:
het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen, vaste plaatsen op snuffelmarkten en een permanente voorziening in de vorm van een bouwwerk;

1.134 stedenbouwkundig beeld:
het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;

1.135 stroomweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

1.136 tent:
een in hoofdzaak van textiel of andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf dat gemakkelijk is op te bouwen en in te pakken;

1.137 terugliggende bouwlaag:
gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

1.138 tuincentrum:
een terrein voor detailhandel in tuinplanten en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting,met als nevenassortiment dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, tuinmeubilair, tuinkleding en -schoeisel (uitgezonderd modische, sport- of vrijetijdskleding), materialen voor aanleg en onderhoud van zwembaden en voor buitengebruik bestemde sfeerartikelen;

1.139 verblijfsrecreatie:
recreatie in de open lucht en overnachtingen in tenten, caravans, stacaravans, kampeerauto's of recreatiewoningen op speciaal daarvoor ingerichte terreinen;

1.140 verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.141 verzorgend bedrijf:
het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en/of het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.142 volkstuinen:
een samenhangend geheel van tuinen, waarop als liefhebberij voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.143 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

1.144 voorkeursgrenswaarde:
de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.145 waterdagrecreatie:
dagrecreatie in de vorm van zwemmen, roeien, kanoën, surfen, vissen en vergelijkbare vormen van dagrecreatie;

1.146 windbelemmering:
het geheel of gedeeltelijk verstoken zijn van toetreding van wind;

1.147 windturbine:
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.148 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.149 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

1.150 wooneenheid:
elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.151 woonschip:
een zich op het water bevindend bouwwerk dat nagenoeg voortdurend dient als woning en waarvoor andere regels betreffende de afmetingen gelden dan voor watervilla's;

1.152 woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.153 zolder:
een gedeelte van een gebouw dat door één of meer schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meerdere gevelvlakken, de buitenwerkse maar, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, dan wel tussen het maaiveld bij het ontbreken van een begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meer gevelvlakken, de buitenwerkse maat, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de inhoud van een dijkwoning:
in afwijking van het bepaalde in artikel 2.8 geldt voor dijkwoningen dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.12 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering uitzondering van het tuinbouwbedrijf, het bomenteeltbedrijf en de teelt van snelgroeiend bos;
b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van veehandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehandel';
c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
d. gebouwen ten behoeve van het onder a genoemde bedrijf;
e. bedrijfswoningen;
f. voormalige bedrijfswoningen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning';
g. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

h. ter plaatse van een bouwvlak een kleinschalig kampeerterrein met uitzondering van stacaravans;
i. wegen en paden;
j. parkeervoorzieningen
k. geluidwerende voorzieningen;
l. openbare nutsvoorzieningen;
m. infrastructurele voorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
q. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

r. overige bouwwerken

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, mag niet meer dan 500 m² bedragen;
d. er mogen geen kassen worden gebouwd;
e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
f. de maatvoering van een bouwwerk dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Inhoud in m³	goothoogte in m	bouwhoogte in m	dakhelling in °	Oppervlakte in m²
	Max.	Max.	Max.	Min.	Max.
Bedrijfsgebouw	--	6	15	18	-
Bedrijfswoning en voormalige bedrijfswoning	600	6	10	18	-
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen	--	3	6	18	100
Kassen	--	4	10	15	-

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 gelden de volgende regels:

a. windturbines dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de ashoogte van een windturbine mag niet meer dan 15 meter bedragen;
c. silo's of bouwwerken voor mestopslag dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
d. bouwwerken voor mestopslag en opslag van ruwvoer dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
e. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
f. een hobbymatige rijbak is niet toegestaan;
g. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, die niet genoemd zijn onder a tot en met f, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 10 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a tot en met f, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat buiten het bouwvlak agrarische bedrijfsgebouwen, zoals schuilstallen, melkstallen en veldschuren worden gebouwd met uitzondering van gebouwen voor mestopslag, mits:
    1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 100 m² bedraagt;
    2. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedraagt;
    3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;

b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een voormalige bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
c. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een voormalige bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;
d. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter;
e. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een bouwwerk wordt verkleind dan wel dat een bouwwerk voor ondergeschikte bouwdelen wordt voorzien van een plat dak;
f. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³, indien dat voor de bedrijfsopvolging noodzakelijk is;
g. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van silo's en hooibergen binnen het bouwvlak wordt vergroot tot niet meer dan 14 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;
    7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van meer dan 1 huishouden na beëindiging van het agrarische bedrijf;
c. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
    1. een kwekerij
    2. een loonbedrijf
    voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'lijst van afwijkend gebruik' voor het hoofdgebouw is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als standplaats voor kampeermiddelen.
e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid

onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder b om het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van 2 huishoudens toe te staan, mits dat voor de bedrijfsopvolging noodzakelijk is.

b. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder b om een karakteristieke bedrijfswoning van ten minste 1.000 m³ na beëindiging van het agrarisch bedrijf te splitsen in 2 of 3 woningen;
c. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel onder d om kleinschalig kamperen toe te staan voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder e om het gebruik toe te staan van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 250 m², waarbij uitsluitend ten behoeve van inpandige statische opslag een oppervlakte van maximaal 500 m² kan worden toegestaan en waarbij ten behoeve van detailhandel een oppervlakte van maximaal 100 m² kan worden toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
    2. de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
    3. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
    4. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
    5. de nevenactiviteit inpandig wordt uitgeoefend;
    6. er geen buitenopslag plaatsvindt;
    7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
    8. de gebouwen en het erf hun agrarische uitstraling behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 a tot en met c genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;
    7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
b. het verharden van agrarische perceel- of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 10 meter;
c. het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden buiten het bouwvlak;

d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak dan genoemd onder b en c met een oppervlakte van meer dan 50 m² met uitzondering van het aanbrengen van kuilvoerplaten in directe relatie met het bouwvlak;
e. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m², zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
h. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
j. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
k. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vonders;
m. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

3.7.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheersplan;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Voorwaarden

De in artikel 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
b. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid m.b.t. vergroten van bouwvlakken buiten de uiterwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening buiten de uiterwaarden van de IJssel, Vecht en het Zwarte Water de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' wijzigen in die zin dat de bouwvlakken mogen worden vergroot, mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha;
b. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
c. de grens van het bouwvlak met niet meer dan 75 meter mag worden verlegd;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;

7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.8.2 Bevoegdheid m.b.t. wijzigen van bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

a. de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken van percelering en beplanting niet worden aangetast;
b. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter tot een totale maximum oppervlakte van 250 m² aan bestaande landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken 1:1 mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken;
c. de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
d. de infrastructuur niet verzwaard wordt, waaronder mede wordt verstaan dat zandwegen niet verhard mogen worden;
e. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
f. een bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
g. het aantal woningen niet toeneemt;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;
    7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
i. geen sprake is van significant verstorende effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een Natura-2000 gebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a,mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf;
b. een inpandige bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. infrastructurele voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water;

met de daarbij behorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
e. voor niet inpandige bedrijfswoningen geldt tevens het volgende:
    1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen;
    2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;

b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten wordt vergroot tot niet meer dan 18 meter;
d. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van andere dan onder e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelwerktuigen, wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter.

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. maatschappelijke voorzieningen;
   2. kantoren;
b. bijzondere woonvormen;
c. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. water;

met de daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
e. voor niet inpandige bedrijfswoningen geldt tevens het volgende:
   1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen;
   2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de

bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
   1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
   2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
   3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 14 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
   1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

6.4.2 Voorwaarden

De in artikel 6.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een stroomweg voor zover het de N35 en de N748 betreft;
b. gebiedsontsluitingswegen;
c. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met:

d. 1 rijbaan met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Heinoseweg en de Kroesenallee;

met daaraan ondergeschikt:

e. parkeervoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructurele voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. water;

met de daarbij behorende:

l. bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;

d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. overige bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. per bouwperceel mag één woning worden gebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen worden gerealiseerd dat is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 400 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 400 m³;
f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 600 m³ en groter dan 400 m³;
g. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 750 m³ en groter dan 600 m³;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' mag de maximale inhoud van een woning niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' mag het maximale bebouwde oppervlak niet meer bedragen dan het aangegeven maximum';
j. indien de inhoud van een woning, zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, groter is dan 750 m³, geldt die (grotere) inhoud als maximum;

8.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;

c. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
e. de goothoogte van een een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld is niet toegestaan;
d. lichtmasten ten behoeve van een hobbymatige paardrijbak zijn niet toegestaan.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting

a. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Gooseveldsweg 8/8a dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 1 Beplantingskaart Gooseveldweg 8 , afkomstig uit het 'Rood voor Rood inrichtingsplan Beltman en Pierik te Zwolle d.d. 29-402009', is verzekerd;
b. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen nabij het Kiekeboslaantje dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje is verzekerd.

8.2.5 Gebruik in strijd met voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 1 Beplantingskaart Gooseveldweg 8, afkomstig uit het 'Rood voor Rood inrichtingsplan Beltman en Pierik te Zwolle d.d. 29-402009', respectievelijk Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;

g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 8.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder c om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
e. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder d om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 600 m³;
f. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder e om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 750 m³;
g. het bepaalde in 8.2.1 onder c om toe te staan dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 100 m² worden vernieuwd, waarbij het volgende geldt;
    1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
    2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² terug gebouwd worden;
    3. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden terug gebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt terug gebouwd nooit meer bedraagt dan 350 m²;
h. het bepaalde in 8.2.3 onder d om toe te staan dat er lichtmasten geplaatst mogen worden bij een hobbymatige rijbak, met dien verstande dat:
    1. per rijbak maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
    2. de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 meter mag bedragen;
    3. boven de bodem van de rijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
    4. de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak;
    5. geen lichtmasten zijn toegestaan binnen een Natura-2000 gebied of binnen een zone van 100 meter van een Natura-2000 gebied;
i. het bepaalde in artikel 8.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
j. het bepaalde in artikel 8.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

8.4.2 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;

h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning waarbij de kadastrale situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bepalend is, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen mag worden gerealiseerd dat is aangegeven;
b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
c. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor nevenactiviteiten;
f. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor een installatiebedrijf;
g. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
i. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
j. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 8.5 onder a om een karakteristieke woning van ten minste 1.000 m³ te splitsen in 2 of 3 woningen.
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 8.5 onder d van het gebruik karakteristieke gebouwen voor nevenactiviteiten met een oppervlakte die groter is dan 50 m² onder voorwaarde dat:indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
    1. de nevenactiviteit inpandig wordt uitgeoefend;
    2. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
    3. er geen buitenopslag plaatsvindt;
    4. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;

8.6.2 Voorwaarden

De in artikel 8.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;

b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Wonen - Landhuis

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in landhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. garages en bergingen;
d. bijbehorende bouwwerken en kassen ten behoeve van het landgoedbeheer en landgoedonderhoud;
e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. overige bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden;
b. binnen een bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd;
c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1.000 m³ en niet meer bedragen dan 5.000 m³;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30º bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50º bedragen.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
    1. een landhuis, zoals bergingen en garages;
    2. het landgoedbeheer en landgoedonderhoud;
    3. een landhuis, zoals serres en slaapkamers;
    4. beroep aan huis onder de voorwaarde dat het gedeelte van de woning en bijbehorende bouwwerken dat wordt gebruikt voor beroep aan huis niet meer bedraagt dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 300 m²;
b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het bijbehorende erf gelegen binnen deze bestemming;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 300 m² per hoofdgebouw;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a om toe te staan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in artike l9.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
e. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met niet meer dan 30 m² per hoofdgebouw;
f. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;
g. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter.

9.4.2 Voorwaarden

De in artikel 9.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;

d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van landhuizen voor meer dan 1 woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
c. het gebruik van een landhuis voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 300 m²;
d. het gebruik van een eengezinshuis met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 9.5 onder a om meerdere woningen en/of andere woonvormen in een landhuis toe te staan.

9.6.2 Voorwaarden

De in artikel 9.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het ondergrondse transport van gas door een hoge druk aardgastransportleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

10.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

10.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

10.3.2 Voorwaarden

De in artikel 10.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
d. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. de permanente opslag van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen, waaronder rietbeplanting;
b. het afgraven of ophogen van gronden;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. het diepploegen;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
h. het aanbrengen van een gesloten verharding.

10.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 10.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
c. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netten;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.5.3 Voorwaarden

De in artikel 10.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
d. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding, daarbij inbegrepen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding; ;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

11.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

11.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen dan 2 meter bedragen.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 65 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

11.3.2 Voorwaarden

De in artikel 11.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding

en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het in de bodem drijven van voorwerpen;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

11.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 11.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmingen betreffen.

11.5.3 Voorwaarden

De in artikel 11.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

a. indien dat noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag wordt van de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg verlangd om een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

12.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

12.4.3 Voorwaarden

De in artikel 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie -1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie -1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen

13.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

13.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

13.4.3 Voorwaarden

De in artikel 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie -2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

14.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

1. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
2. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
3. eenheid in verschijningsvorm;
4. bebouwingstypologie;
5. massa en vorm;
6. dakvorm en –richting en –helling;
7. gevelkarakteristiek;
8. rooilijnen;
9. historische materialisering en detaillering.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

14.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

14.4.3 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 genoemde vergunning voor kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod van artikel 14.5.1 geldt niet voor het geheel of gedeeltelijk slopen:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. als gevolg van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
c. dat ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering was;
d. van delen die geen waarde hebben vanuit cultuurhistorisch oogpunt;
e. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

14.5.3 Voorwaarden

a. De in artikel 14.5.1 genoemde vergunning voor gedeeltelijke sloop kan slechts worden verleend, mits er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:
    1. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
    2. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    3. eenheid in verschijningsvorm;
    4. bebouwingstypologie;
    5. massa en vorm;
    6. dakvorm en –richting en –helling;
    7. gevelkarakteristiek;
    8. rooilijnen;
    9. historische materialisering en detaillering.

b. De in artikel 14.5.1 genoemde vergunning kan worden verleend, indien de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan.

Artikel 15 Waarde - Landschap reliëf

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van het reliëf van het landschap dat ter plaatse aanwezig is;

15.2 Bouwregels

Op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemmingen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van het reliëf van het landschap wordt gedaan.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
b. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m², zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;
c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
d. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
e. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
f. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

15.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.4.3 Voorwaarden

De in artikel 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van het reliëf in het landschap dat ter plaatse aanwezig is.

Artikel 16 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de waterhuishouding;
b. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;

met daaraan ondergeschikt:

c. dijken en kaden;
d. uiterwaarden;
e. bergingsvijvers;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. overige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

16.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' worden gebouwd.

16.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 en behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

16.3.2 Voorwaarden

De in artikel 16.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 16.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 16.1 wordt gedaan.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Niet voor Waterstaat

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 16.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

16.5.2 Voor Waterstaat

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

17.1 Aanduidingsomschrijving

a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' 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 Marslanden, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Marslanden buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

18.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

18.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, mag onverminderd het bepaalde in deze bestemmingen niet meer bedragen dan 40 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan aanwezig zijn en hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn, mits:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 65 meter;
2. uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

20.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.111 , niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
    2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

20.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 20.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
4. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

22.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

22.3 Afwijken van de overige regels

22.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 en 22.2:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

22.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 22.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

23.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

23.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 23.1.1 met maximaal 10%.

23.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

23.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

23.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

23.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

23.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 24 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie.
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie'.
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van .... nummer .....

P.H. Snijders, voorzitter, E. Meurs, griffier,

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Beplantingskaart Gooseveldweg 8



Legenda

A Bestaande woning
B Bestaand bijgebouw

1 Heg
2 Bestaande bomen
3 Erfverharding
4 Tuin/gazon
5 Hobbyvee weide
6 Weiland
7 Afrastering
8 Fruitbomen
9 Landhek

Bestaande bomen
Fruitbomen
Haag
Afrastering
Landhek
Erfverharding
Tuin/gazon
Hobbyvee weide
Weiland

Rood voor Rood Gooseveldweg 8
Beplantingsplankaart

Kaartnr.: n.v.t.
Schaal: 1 : 500

Eelerwoude
Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland

Opn. dat:
Datum: 19-02-2009
Versie:
Formaat: A-3
Bestand: P/:2386
Getekend: JP
Voor akkoord: HS

Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje

0193908

HOLTKAMP
PROJECTONTWIKKELING

schaal 1 : 1.000

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

opdrachtgever Holtkamp projectontwikkeling

Kuyerhuislaan

Kiekeboslaantje

1
2
3
4
5
6
7

50m

tuin
singel 4m
weg 4m
groen 4m
tuin

Kiekeboslaantje zwolle

verkaveling

maart 2011

Bijlage 3 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren bestemmingsplan Buitengebied - Herfte, Wijthmen , cultuurhistorie

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- Gooseveldweg 8-8a
- Herfterlaan bij 5
- Herfterlaan 60
- Herfterlaan 65
- Herfterlaan 79
- Kiekeboslaantje 8
- Kiekeboslaantje 16
- Kuyerhuislaan 1-1a
- Kuyerhuislaan 5
- Kuyerhuislaan 9
- Kuyerhuislaan 14
- Kuyerhuislaan 19
- Kuyerhuislaan 22-24-26
- Kuyerhuislaan 33-33a
- Kuyerhuislaan bij 33
- Kuyerhuislaan 35
- Kuyerhuislaan bij 50
- Maatgravenweg/Hooiweg z.n.
- Sorghvlietweg 6-8

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- Gooseveldweg 21 (boerderij = GM ZLG00314)
- Kuyerhuislaan 4 (Huize Landwijk = RM 41914)
- Kuyerhuislaan 6 (Huize Landwijk = RM 41914)
- Kuyerhuislaan 11(GM ZLE00)
- Kuyerhuislaan 16 (Israëlitische begraafplaats = RM 41895)

	Gooseveldweg	8-8a	Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de Gooseveldweg in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Gooseveldweg 8

8024PG Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de Gooseveldweg in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere

aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

	Herfterlaan	bij 5	Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres: Herfterlaan bij 5

Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

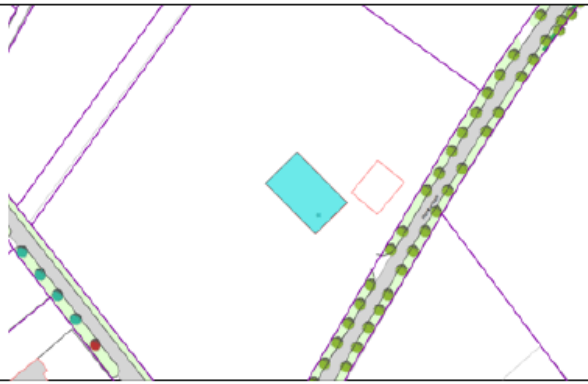
Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Herfterlaan 60
8026RB Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

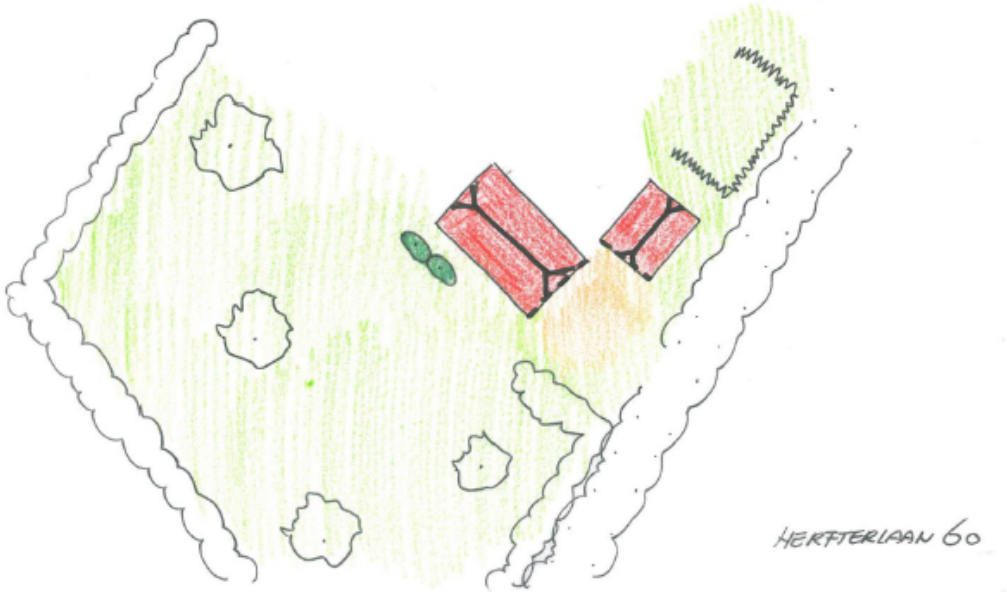
met:
Hoge waarde

Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging van het agrarische erf in het kleinschalige landschap van Herfte, de ligging aan de laan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het ensemble en de inrichting van het achtererf, de weide aan de zijde en de omhaagde nutstuin aan de zijde. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel, de waaltjes op het achtererf. De beslotenheid doet afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. De solitairen in de weide geven een parkachtige sfeer. Het agrarische karakter gaat hierdoor verloren. Gebouwen Het hoofdvolume en het bijgebouw zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevolle elementen zijn beide volumes en de vrijwel gesloten dakvlakken. Andere waardevolle elementen het karakteristieke materiaalgebruik, metselverband, en de gevelindeling van beide achtergevels.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding	
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)		
Adres Kadastraal Bescherming	**Herfterlaan 60** AB 00161 Geen		
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht		
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).		
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*			
Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Herfterlaan. Het erf zelf is besloten door een aanplant van singels, losse bomen en struiken. De met eiken geflankeerde Herfterlaan versterkt deze besloten ligging. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw.		

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij is met de achtergevel georiënteerd op de Hefterlaan. De nok staat haaks op de weg. Een achtererf geeft toegang tot beide gebouwen op het erf. Het bijgebouw staat parallel aan de weg met de nok evenwijdig. Het achtererf is open. De kopgevels van boerderij en het bijgebouw zijn zichtbaar. Aan de zijden van het ensemble een weide en een nutstuin. Aan de voorzijde een siertuin.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en een strook dakpannen aan de onderzijde. De nok is voorzien van rode nokvorsten. De achtergevel heeft een karakteristieke indeling met baanderdeuren, staldeuren en stalramen. De boerderij heeft aan de voorzijde een (latere) uitbouw. <u>Bijgebouw</u> De schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met muldenpannen. Het bijgebouw heeft een woonfunctie met moderne raam- en deurpartij in de voorgevel en stalramen in de achtergevel. Het metselwerk is opnieuw gevoegd.		

ERFSCHETS



	Herfterlaan	65	Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Herfterlaan 65
8026RD Zwolle*:*

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:
Hoge waarde

Karakterisering
Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid. Zie voor nadere informatie Zwolle Monumentenmagazine 2018, Europese Naam en Faam in Zwolle, M. van Damme.

De paters, die zich vooral inzetten voor studie en onderwijs, wijden het nieuwe kloostercomplex aan de heilige Thomas van Aquino, de patroonheilige van scholieren en studenten en die van het vroegere Broerenklooster in de binnenstad. Het sober uitgevoerd nieuwe klooster kreeg een hoog boven de wijk oprijzende kerk in neogotische stijl. Het ontwerp voor de kerk en het klooster is het product van de samenwerking tussen de in Harlingen geboren architect Johannes Hermandus Julius (Johan) Kayser (1842-1917) en de Duitse architect Caspar Clemens Pickel (1847-1939). Beide heren werden bijgestaan door pater Raymundus Biolley, bouwkundige van de Belgische provincie van de Dominicaner orde. Uit de correspondentie over de bouw wordt niet duidelijk

Een houten huis uit het buitenland

In de periode daarna vinden we verrassend weinig buitenlandse namen in het Zwolse bouwmilieu. Het zijn vooral lokale architecten(families), die de bouwproductie voor hun rekening nemen. Wel werden enkele in het buitenland ontworpen houten huizen gebouwd, die als bouwpakket hier naartoe zijn gebracht. Zo bewoont de in Zwolle werkzame architect Rob Moritz een huis dat in 1920 door een firma in Duitsland geleverd werd, waarschijnlijk de fa. Christoph & Unmack AG, uit Niesky. Al is dat niet zeker. Deze firma had een grote naam opgebouwd met houten prefab woningen. De woning heeft het uiterlijk van een Zwitsers chalet, als is het door de tijd wel wat aangepast en uitgebreid. Het Hogenhuis



Duits houten huis als bouwpakket anno 1920 (Foto; R. Moritz).



Duits houten huis als bouwpakket anno nu (Foto; R. Moritz).



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Herfterlaan 79
8026RE Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

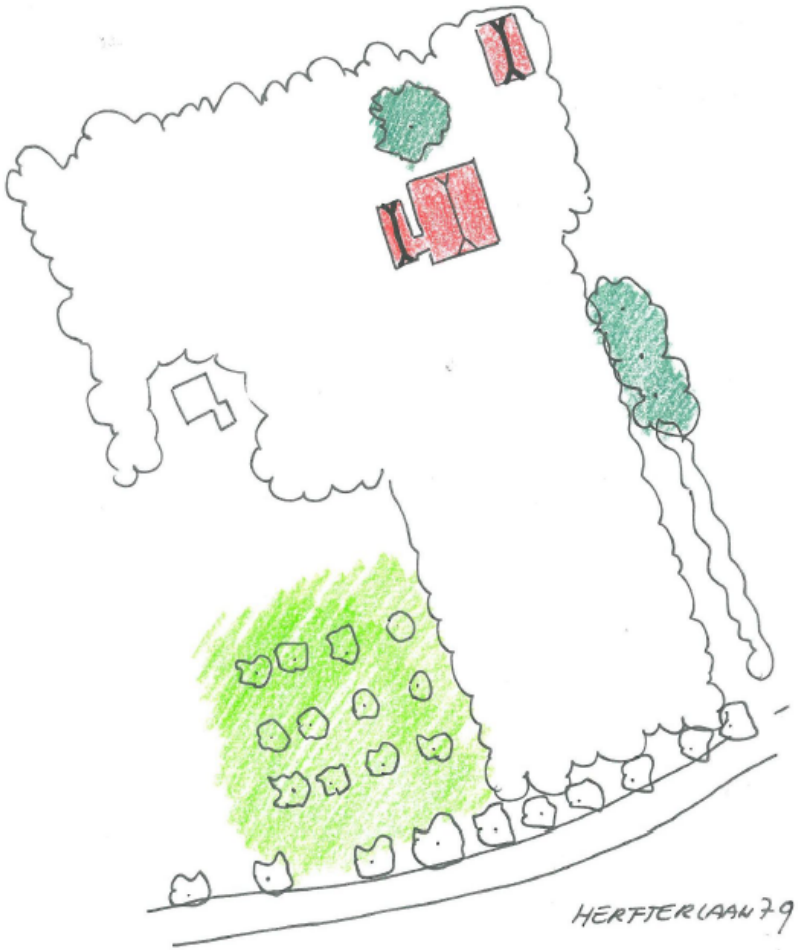
met:
Hoge waarde

Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. Gebouwen De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding	
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)		
Adres Kadastraal Bescherming	**Herfterlaan 79** AB 00200 Geen		
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht		
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).		
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*			
Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Herfterlaan en ingebed in een parkachtige aanleg van losse bomen, struiken, hagen en singels. Aan de wegzijde een fruitgaard. Het erf ligt op de overgang naar het open weidegebied. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, samengetrokken met een bijgebouw en twee losse bijgebouwen. De gebouwen zijn niet goed zichtbaar door de besloten ligging. Nabij het erf staat een hoogspanningsmast.		
Erfstructuur	Het hoofdvolume staat aan de achterzijde van het perceel en is met de voorzijde gericht op de weg, de nok haaks hierop. De stenen schuur staat parallel, naar achter, op de hoek van het perceel. Het erf is toegankelijk via een oprit aan de zijde. Het erf is ingeplant met bossage (bomen en struiken).		

Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume, een bescheiden boerderij van het hallenhuistype, heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en later aangebrachte, aangekapte, halfronde dakkapellen. <u>Bijgebouwen</u> Het hoofdgebouw is met een tussenlid verbonden aan een kleine, parallel gesitueerde schuur met een rieten dak en rode nokvorsten. De schuur verder achterop het erf heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De kopse gevel heeft baanderdeuren en de zijgevel stalramen. Boven een ongeschilderde plint is de gevel wit geschilderd. De kleine schuur of bakhuisje heeft een rood pannen dak met de nok haaks op die van het hoofdvolume.		
Beplanting en water	Het erf is op een parkachtige wijze ingericht met een grote siertuin en beeldentuin. Door de aanplant zijn de gebouwen niet goed zichtbaar. Langs de oprit staat een rij met berken en vliegdennen. Aan deze zijde staan ook enkele beuken. Op het achtererf een eik. Langs de weg een fruitgaard.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. <u>Gebouwen</u> De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.		

ERFSCHETS

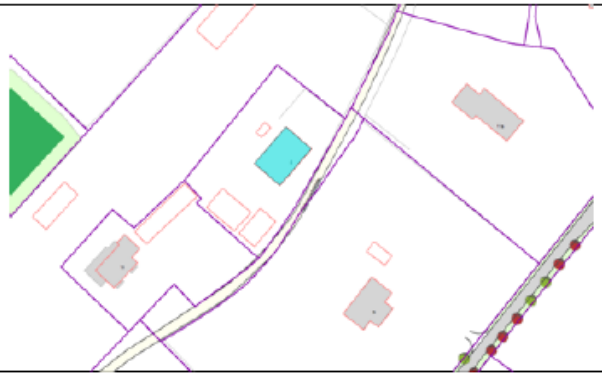


Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Kiekeboslaantje 8
8024PN Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

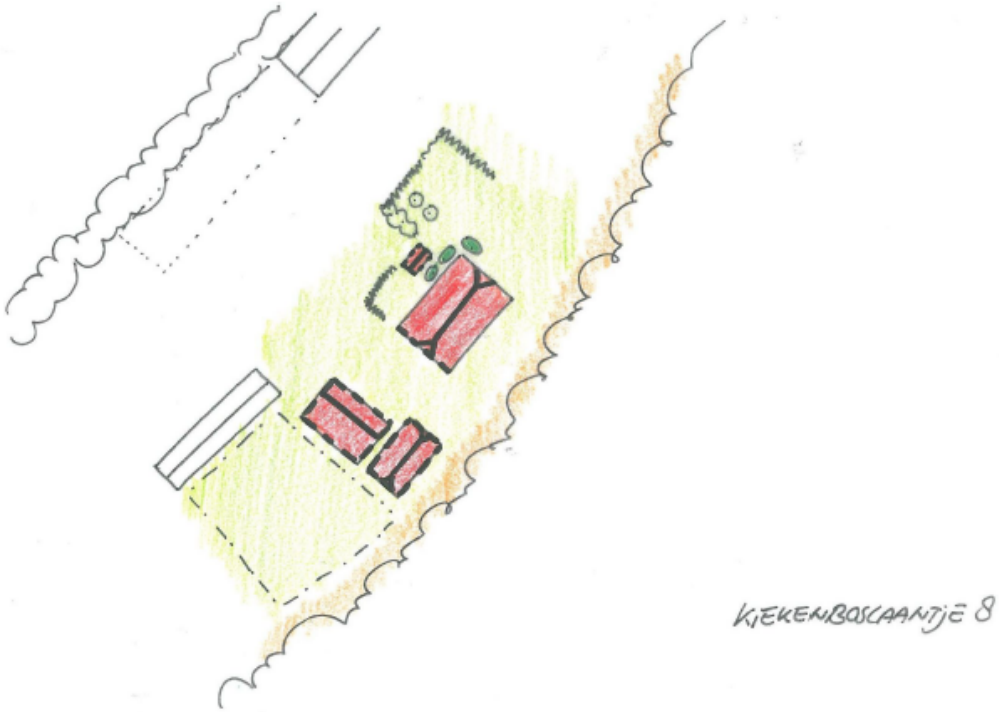
met:
Hoge waarde

Karakterisering
Landschap De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. Erfensemble en erfstructuur De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Gebouwen Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Kiekenboslaantje 8** B 05984 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan het onverharde Kiekenboslaantje in Veldhoek. Het landschap is besloten door lanen, bossages, bomenrijen, losse bomen en de beplanting van villatuinen. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuis en twee houten schuren. Het erf is heel transparant van opzet. Aan de zijde noordwest zijde van het erf staan twee lage schuren. Vermoedelijk horen deze bij het erf. Eén schuur is gedeeltelijk afgebroken.	 

Beplanting en water	Een bescheiden siertuin met gazon en borders aan de voorzijde en zijde, passend bij de jaren'60 (vermoedelijk gewijzigd bij de gevelwijzigingen van de boerderij). Bijzonder zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Aan deze zijde ligt ook een kleine nutstuin met fruitbomen (middelstam: komt ook meer voor in de jaren'60). Een weitje op het achtererf en voor de boerderij. Stenen langs het zandpad op de overgang naar de tuin. Een halfverharding op het achtererf van aangestampte grond met fijn puin. Grint en stenen rond de boerderij. Erfscheidingen van palen met draad en gaas.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.		

ERFSCHETS



	Kiekeboslaantje	16	Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de Gooseveldweg gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Kiekeboslaantje 16

8024PN Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de Gooseveldweg gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.

	Kuyerhuislaan	1-1a	Markant bij een bocht in de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant bij een bocht in de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.

Adres:

Kuyerhuislaan 1

8025AT Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	5	Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de Kuyerhuislaan.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

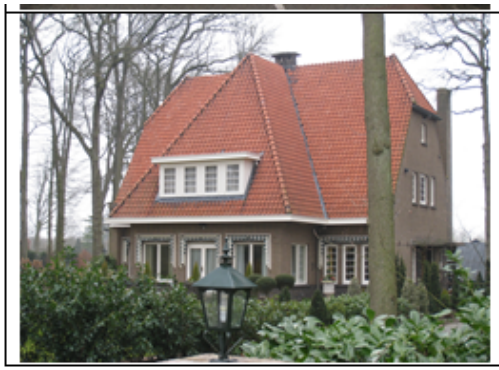
Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de Kuyerhuislaan.

Adres:

Kuyerhuislaan 5

8024PC Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	9	In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van P.A. Lankhorst. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de Kuyerhuislaan als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van P.A. Lankhorst. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de Kuyerhuislaan als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.

Adres:

Kuyerhuislaan 9

8024PC Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	14T	Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de Gooseveldweg. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Kuyerhuislaan 14 T1

8024PD Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de Gooseveldweg. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.

	Kuyerhuislaan	19	Markant op de hoek van het Roodhuizerpad gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant op de hoek van het Roodhuizerpad gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.

Adres:

Kuyerhuislaan 19

8024PC Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	22-24-26	De Kuyerhuislaan in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. mr. M.J. Zebinden-Baggerman. In 1929 verkocht aan J.C. Berk uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie Sollewijn Gelpke die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Kuyerhuislaan 22-24-26

8024PD Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

De Kuyerhuislaan in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. mr. M.J. Zebinden-Baggerman. In 1929 verkocht aan J.C. Berk uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie Sollewijn Gelpke die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.

	Kuyerhuislaan	33-33a	Aan een aftakking van de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Aan een aftakking van de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.

Adres:

Kuyerhuislaan 33

8024PC Zwolle

BAG-ID verblijfsobject: 0193010000047216

X-coördinaat:

Y-coördinaat:

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	bij 33	Aan het doorgaande tracé bij de aftakking richting de boerderij op de nrs. 33-33a bevinden zich deze historische toegangsposten van het verdwenen huis Vechterdam. Dit huis is reeds in 1873 gesloopt. De twee als gecanneleerde zuilen uitgevoede posten dateren vermoedelijk uit omstreeks 1800. Ze zijn een belangrijke verwijzing naar één van de verdwenen buitenplaatsen in de omgeving van Berkum.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Kuyerhuislaan 35
8024PC Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

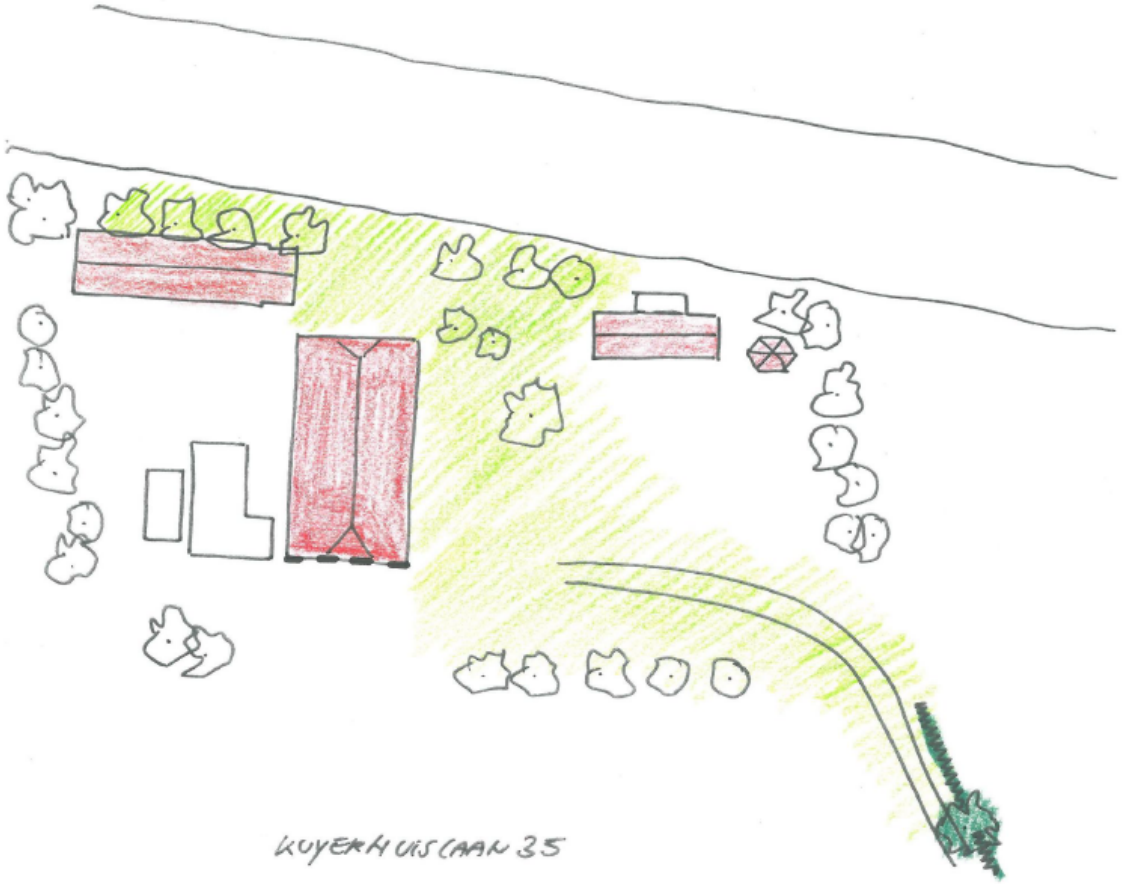
met:
Hoge waarde

Karakterisering
Landschap Het erf is zeer waardevol als ‘agrarisch’ erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap, de verhoogde ligging van het erf aan de Nieuwe Vecht. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol is de eenvoud van de inrichting met grote grasvlakken aan de zijde, een kleine fruitgaarde. De siertuin is relatief bescheiden en ligt voor de voorgevel van de boerderij. Waardevol is de beplanting van losse bomen op het erf en de haag langs de toerit. Deze aanplant versterkt de kleinschaligheid van het landschap. Het erf is niet goed genoeg zichtbaar om de waarde van de bomen op zich te bepalen. Door een aanplant aan alle zijden is de structuur van een voor- en achtererf minder herkenbaar. Het agrarische, streekeigen karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan. De beplanting bestaat wel uit streekeigen soorten. Gebouwen Het hoofdgebouw, de kapschuren en de hooiberg vormen een waardevol ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk volume. Waardevolle element is de achtergevel.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Kuyerhuislaan 35** B 05871 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is, iets verhoogd, gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, ten zuiden van Berkum. Het erf ligt op de rand van een zandrug aan de Nieuwe Vecht. Het dal van de Westervekldsche Aa ligt ten westen. Het erf draagt de naam Vechterdam. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Meerdere erven liggen verspreid bijeen waarvan enkele beeldbepalend zijn. Het erf is gelegen aan een doodlopende weg (eigen weg). Het erf is aan alle zijden ingebed in beplanting van bomen en struiken. Het erfensemble is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, kapschuur, schuur, kippenschuur, hooiberg en enkele kleine schuurtjes.	 

Erfstructuur	De boerderij is met de voorzijde gericht op de Nieuwe Vecht. Aan de westzijde staan diverse klein schuren. Aan de oostzijde een kleine schuur met hooiberg. Aan de oostzijde van de boerderij ligt een grasveld. Nabij het water een kleine fruitgaarde. De toegangsweg is beplant met enkele losse bomen en een haag. De toegang wordt gemarkeerd door witte pilaren met de naam 'Vechterdam'.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Langhuisboerderij met bakstenen gevel en een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een segmentboogvormige baandeuren met een stalraam en staldeur aan weerszijden. De zijgevel is verbouwd en voorzien van grotere vensters en een glaspui in het woongedeelte. In het dak is een reeks dakvensters aangebracht. <u>Kapschuur</u> Lange kapschuur met houten geveldelen en golfplaten dakdekking. <u>Kapschuur</u> Moderne houten kapschuur. <u>Kippenschuur</u> Golfplaten kippenschuur met deel houten wanden. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking.		

ERFSCHETS



	Kuyerhuislaan	bij 50	Waar de Kuyerhuislaan aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van Kuyerhuislaan 50 dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres:

Kuyerhuislaan 50

8024PE Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Waar de Kuyerhuislaan aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van Kuyerhuislaan 50 dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.

	Maatgravenweg/Hooiweg	z.n.	Over de Overijsselsche Vecht, vlakbij Berkum gelegen spoorbrug, dichtbij de Maatgravenweg. De brug is in 1867 gebouwd, en maakt deel uit van de spoorverbinding Zwolle-Meppel. Tijdens de Tweede Wereldoorlog opgeblazen, en daarna hersteld met gebruikmaking van brugrestanten die van elders afkomstig waren. In 1993 deels vernieuwd met een moderne stalen brug. Aan de oorspronkelijke opzet als een kraanbrug herinneren de twee dicht bij elkaar geplaatste pijlers middenin de rivier.	□□

Adres:
Maatgravenweg.Hooiweg

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:
Hoge waarde

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde
	Sorghvlietweg	6-8	Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Sorghvlietweg 6

8026RJ Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

Wijthmen en Zalne

Buitengebied Wijthem/Zalné

- Eierweg 5
- Erfgenamenweg 12
- Erfgenamenweg 20
- Erfgenamenweg 27
- Heinoseweg 3
- Heinoseweg 6
- Heinoseweg 34
- Oude Dalfserweg 7
- Oude Twentseweg 4
- Oude Wijthemerweg 3
- Oude Wijthemerweg 4
- Oude Wijthemerweg 5
- Valkenbergweg 24
- Valkenbergweg 26-28

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- Heinoseweg 9 (Boschwijk koetshuis = RM 528230)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk tuin- en parkaanleg = RM 528225)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk prieel = RM 528226)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk hek hoofdentree = RM 528227)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk hek rechtertoegang = RM 528228)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk leeuwen = RM 528229)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk hek koetshuis = RM 528231)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk moestuinmuur = RM 528232)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk koude bakken = RM 528233)
- Heinoseweg 11 (Boschwijk hoofdgebouw = RM 528224)
- Heinoseweg 18 (Soeslo parkaanleg = RM 527187)
- Heinoseweg 18 (Soeslo hoofdhuis = RM 527188)

- Heinoseweg 20 (Soeslo koetshuis/dienstwoning = RM 527189)
- Heinoseweg 22 (Soeslo hooiberg I = RM 527191)
- Heinoseweg 22 (Soeslo hooiberg II = RM 527192)
- Heinoseweg 22 (Soeslo tuinmuur en schuurtje = RM 527193)
- Heinoseweg 22 (Soeslo tuinmuur II = RM 527194)
- Heinoseweg 22 (Soeslo kweekbak = RM 527195)
- Heinoseweg 22 (Soeslo boerderij = RM 527190)
- Heinoseweg 32 (café De Mol = RM 41913)
- Kroesenallee 18-20 (buitenplaats De Horte = RM 530069)
- Valkenbergweg 2 (boerderij = RM 41905)

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Eierweg 5

8026PV Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. Gebouwen Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Eierweg 5** AB 00207 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een doodlopende zijtak van de Eierweg. Het ensemble is slecht zichtbaar door de aanwezigheid van een burgerwoning aan de westzijde van het erf en door de hoge beplanting op het erf zelf. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (op een terp gelegen), een kleinere schuur en een kapschuur. De beplanting bestaat uit enkele markante solitairen, enkele fruitbomen, singels, (sier)struiken, hagen en gras. Het erf is verknoopt met het landschap door de perceelsbeplanting van knotwilgen en singels.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij, staat met de achtergevel naar de weg. De kleinere schuur staat parallel, vlak tegen de boerderij. Aan de weg staat een kapschuur met de nokrichting parallel aan de weg. Het erf is toegankelijk vanaf de achterzijde via een slingerende klinkerweg. Het erf is zeer sober ingericht. Een siertuin (voor- en achtererf) is niet herkenbaar aanwezig. Aan de oostzijde ligt een open weide, vermoedelijk een fruitgaard. Op het achtererf staan enkele sierstruiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume heeft een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en gesloten dakvlakken. <u>Schuur</u> De schuur heeft eveneens een pannen dak en is middels een nieuw tussenlid verbonden met het hoofdvolume. <u>Kapschuur</u> De kapschuur is gedekt met rode pannen. De gevels bestaan uit betonplaten.		

Beplanting en water	Het voorerf en de zijde van het erf zijn besloten door solitaire bomen waaronder verschillende eiken, een vliegden en eik. Een kastanje, beuk en walnoot op het achtererf.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.		

ERFSCHETS



	Erfgenamenweg	12	Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Erfgenamenweg 12

8026PR Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Erfgenamenweg 20
8026PS Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:
Hoge waarde

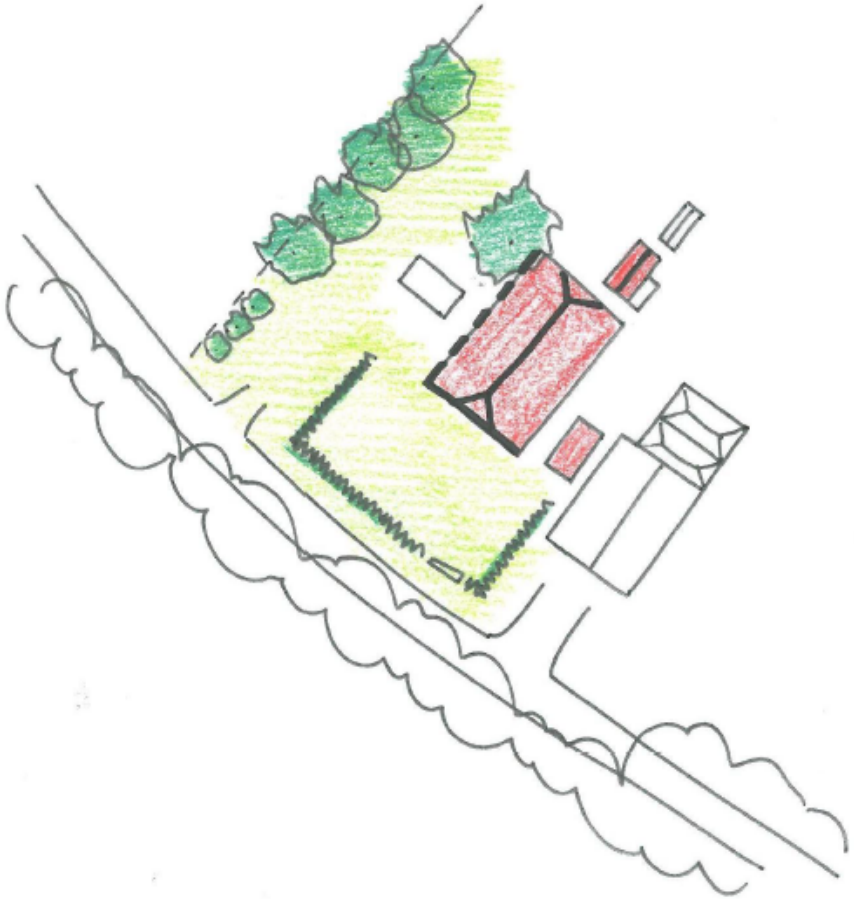
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. Gebouwen Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Erfgenamenweg 20 – 20a** AB 00394 en 00690 en 00691 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Erfgenamenweg aan de rand van het dorp. De beplanting op het erf is vrij transparant. Aan de zuidoostzijde een rij met monumentale eiken. Aan de voorzijde een siertuin, omhaagd. Het erf wordt begrensd door weiden. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een stenen schuur, een kapschuur en enkele kleine schuurtjes, (voormalig bakhuisje achter de boerderij) Langs de (paarden)weiden een hekwerk met palen en latwerk.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde naar de weg. Een stenen schuur parallel, geplaatst voorbij de voorgevel van de boerderij, twee kleine schuurtjes haaks hierop, een kapschuur in het verlengde van de boerderij alsook twee kleine schuurtjes achter de boerderij. Voor de boerderij een omhaagde siertuin. Aan de zuidoostzijde een bomenrij. Het erf heeft één toegang. Ook de schuur aan de noordwestzijde is vanaf de weg te bereiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij van het hallenhuistype heeft gevels van donkerrode baksteen en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De voorgevel is voorzien van vensters met smalle luiken en gedecoreerde windveren. In het rechter dakvlak is een reeks daklichten aangebracht, in het linker een aangekapte dakkapel. <u>Bijgebouwen</u> De grote schuur parallel aan de boerderij heeft bakstenen gevels en houten beschot in de voorgevel en een zadeldak met golfplaten. De zijgevels hebben vier stalramen op rij. De houten schuur (tuinhuisje of vm. kippenhok) hiertussen is groen geschilderd en heeft een zadeldak. De twee kleine schuren achter de grote schuur hebben bakstenen gevels en golfplaat op het zadeldak. Het bijgebouwtje (bakhuisje) achter de boerderij heeft een zadeldak met rietdekking.		

Beplanting en water	Aan de oostzijde een rij met monumentale eiken in het gras. Een rij met bessenstruiken langs de toerit van het erf. Een solitaire linde op het zijerf. Een grote siertuin voor de gevel omhaagd met liguster en een klein houten hekje. In de tuin een prunus, bolesdoorn, sierborders en gazon. Een wit houten sierhekwerk aan de voorzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.		

ERFSCHETS



ERFGENAMEWEG
20-22

	Erfgenamenweg	27	In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Erfgenamenweg 27

8026PP Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Heinoseweg 3
8026PA Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:
Hoge waarde

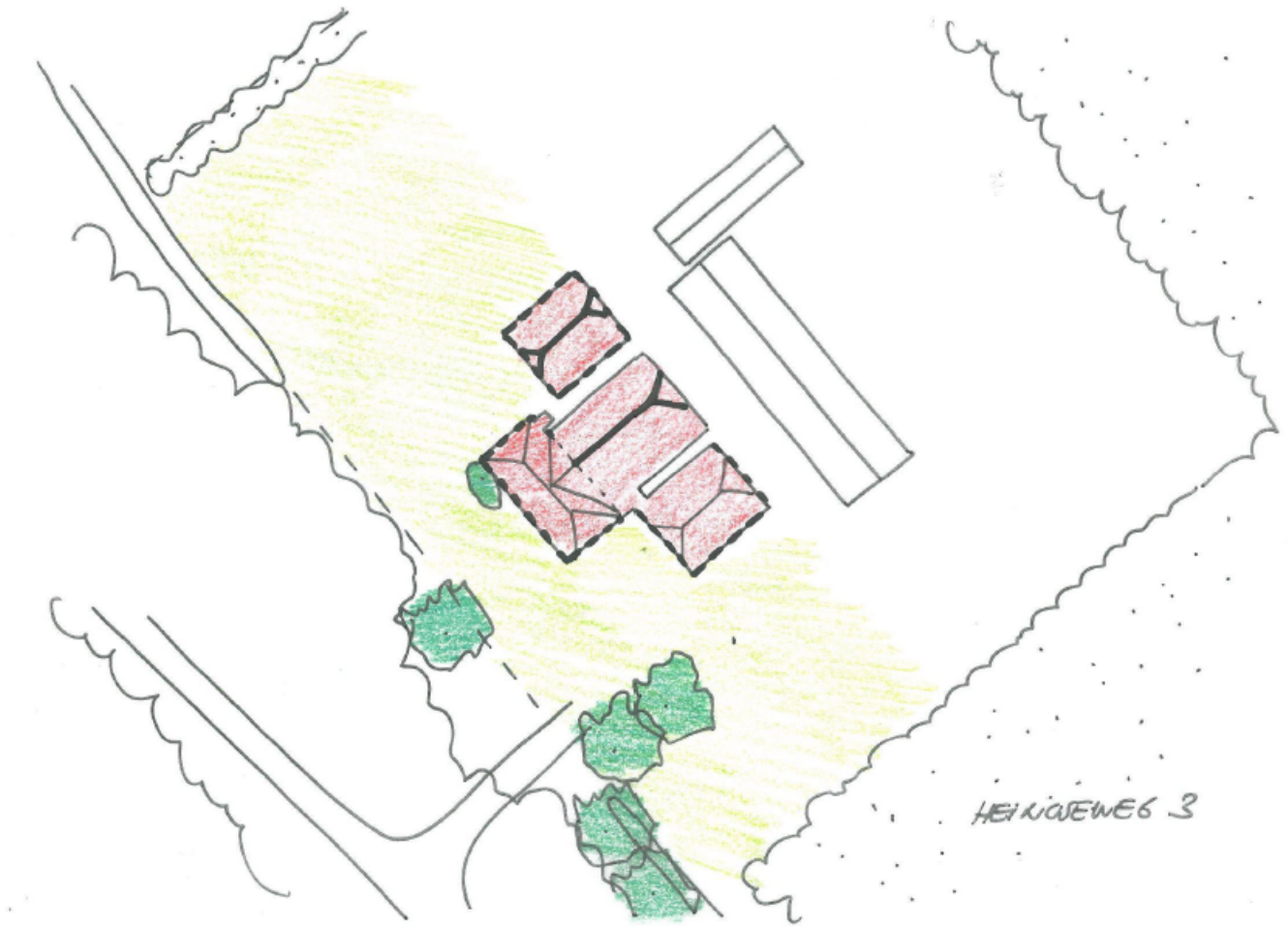
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de Tboerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding	
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)		
Adres Kadastraal Bescherming	**Heinoseweg 3** M 01039 Geen		
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht		
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).		
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*			
Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Heinoseweg, hier een parallelweg. Het erf is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Het erf is besloten door een gaarde van eiken aan de voorzijde langs de weg (waarvan enkele monumentaal) en aan de zijden een bos (jong aangeplant). Het erf zelf is vrij open. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met links en rechts een stenen schuur en twee losse schuren.		

Erfstructuur	Het hoofdvolume, een T- boerderij, staat met de voorzijde naar de weg. De twee stenen schuren staan parallel aan de boerderij, ter hoogte van de deel. Achter het hoofdvolume een kapschuur haaks geplaatst en een losse schuur in het verlengde van de boerderij. Naast de stenen schuur aan de noordwest zijde een hooiberg. Alleen het dak is nog aanwezig. Het erf heeft een toegang. Bij de toegang staan drie losse, monumentale. Het voorerf bestaat uit een siertuin. Op de erfgrens aan de voorzijde en de zijde zijn onlangs enkele nieuwe losse struiken en singels aangebracht. Aan de zijden van het erf liggen weiden. Op het achtererf liggen de kuilvierplaten en hooibalen.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een T-boerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt dak. Het voorhuis heeft hoge vensters met luiken, muurankers onder de daklijst en nieuwe aangekapte dakkapellen net boven de dakrand. <u>Bijgebouwen</u> Links en rechts van de boerderij staat ter hoogte van de deel een bakstenen schuur met zadeldak en wolfseinden. Links een vrij gave schuur met grijze pan en rechte daklijst, en stalramen en hooiluik, rechts met windveren met schulprand en golfplaten dak. Achter de stenen schuur aan de noordwest zijde een schuur met houten beschot, rabat idee, en een dak van golfplaat. Haaks op de boerderij en lange kapschuur met een dak van golfplaat en gevels van damwand. Naast de stenen schuur ligt het dak van een hooiberg, van golfplaat. Palen zijn niet zichtbaar.		
Beplanting en water	Op het erf nabij de ingang enkel solitaire, monumentale bomen: een eik en twee kastanjes. Deze bomen vormen samen met de monumentale eiken bij de weg een mooie toegang tot het erf. Aan de zijden een jonge aanplant van losse struiken en een singel met streekeigen plantmateriaal. Voor de gevel een bescheiden siertuin met borders en een gazon. Voor de gevel een knotlinde (jong aangeplant).		

WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de T-boerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.		

ERFSCHETS



	Heinoseweg	6	Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam G.W. Bos uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris Erftemeijer die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Heinoseweg 6

8026PC Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam G.W. Bos uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris Erftemeijer die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.

	Heinoseweg	34	Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor ds. Van Noppen in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol (Heinoseweg 32). Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Heinoseweg 34

8026PD Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor ds. Van Noppen in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol. Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Oude Dalfserweg 7
8026PW Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:
Hoge waarde

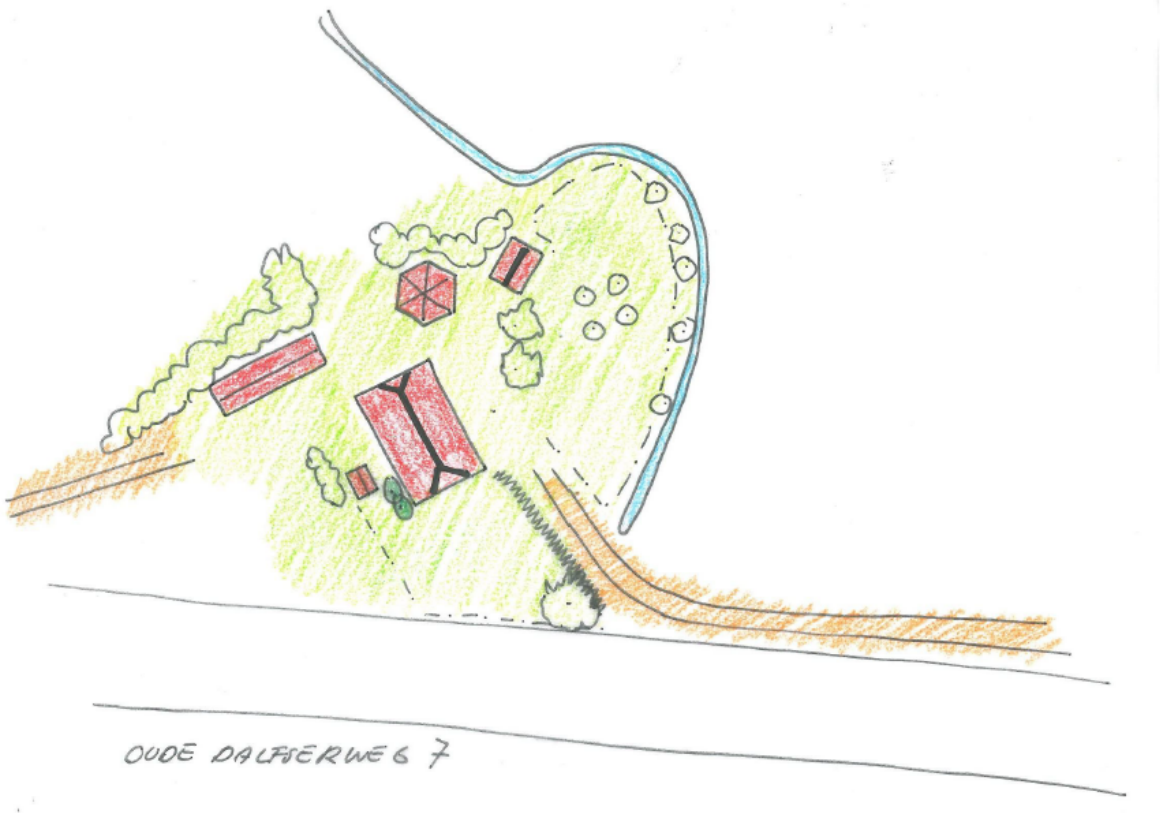
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. Gebouwen Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Oude Dalfserweg 7** AB 00060 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen in het kleinschalig landschap van Herfte. Het erf ligt aan de spoorlijn Zwolle - Coevorden. Het erf is toegankelijk over een karrenspoor dat loopt vanaf de Oude Dalfserweg. De beplanting op het erf is transparant van opzet en bestaat uit enkele losse bomen, hagen en een singel. Het erf is gelegen in ene openlandschap en is omgeven door weiden en akkers. Meer ten westen is het landschap besloten. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuisje, een kippenschuur, een schuur en een hooiberg.	 

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat schuin ten opzichte van het spoor en het karrenspoor, de voorgevel is gericht op het zuidoosten. Parallel aan de boerderij staat het bakhuisje. Hierachter, haaks erop, staat een kippenhok. Rechts schuin achter de boerderij staan een houten schuurtje en de hooiberg. Het erf heeft twee toegangen, parallel aan het spoor. Om het erf ligt een sloot.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdgebouw, een hallenhuisboerdeij, heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met donkere pannen. <u>Houten schuur</u> De schuur heeft zwart houten gevels en een zadeldak met rode pannen. <u>Bakhuisje</u> Het bakhuisje heeft bakstenen gevels en een zadeldak gedekt met donkere pannen. <u>Hooiberg</u> De zeshoekige hooiberg heeft een gevelbekleding van golfplaat en dito dakbedekking met drie betonnen staanders. <u>Kippenschuur</u> De langgerekte kippenschuur heeft een zadeldak met donkere pannen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een eenvoudige siertuin met gazon en borders. Enkele coniferen. Voortuin gescheiden met een haag van liguster aan de zijde van de erftoegang. Twee knotlindes voor de zijgevel op het westen. Enkele solitairen op het erf als berken, linde, wilg, kastanje, beuk(niet goed zichtbaar). Op het achtererf een fruitgaard. Knotwilgen langs de fruitgaard, langs de sloot. Een singel met struiken en bomen (els, berk), streekeigen plantmateriaal aan de westzijde. Houten/of betonnen palen met draad op het voorerf als erfscheiding (gedeeltelijk langs het spoor). Palen met draad op het achtererf en in de weiden. Een karrenspoor als toegang tot het erf vanaf de oostzijde. Aan de andere zijde vermoedelijk ook een graspad of karrenspoor. Een sloot rondom het erf aan de oostzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. <u>Gebouwen</u> Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

Oude Twentseweg 4

8026PH Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten. Gebouwen Waardevol zijn het ensemble van de Tboerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Oude Twentseweg 4** AB 00556 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble is gelegen aan de rand van een bossage in de nabijheid van de Heinoseweg. Aan de voorzijde ligt een akker, aan de zijde weiland (deels ingesloten met een singel). De Oude Twentseweg loopt niet meer door over het erf. Het erf is vrij besloten door de bossages en door de aanplant op het erf zelf: een singel, losse bomen en een haag. Vanaf de weg is de boerderij gedeeltelijk zichtbaar. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met twee schuren (beide nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg)	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde schuin gericht op de Heinoseweg. De schuren staan zowel haaks als parallel hierop. Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het voorerf (zuidzijde) bestaat uit een siertuin en een kleine fruitgaarde en nutstuin, deels omhaagd. Enkele solitairen op het voorerf. Aan de oostzijde kleine weides omzoomd met een singel. Aan de noordzijde grenst het erf aan de bossage. Het erf heeft één erftoegang via een slingerend karrenspoor, vanaf de Heinoseweg.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De T-boerderij heeft bakstenen gevels onder een rieten dak met rode nokvorsten. De hogere gevels van het voorhuis zijn witgeschilderd en onder de dakrand voorzien van muurankers. De gevels van de deel zijn schoonmetselwerk met kleine stalramen. <u>Bijgebouwen</u> De twee schuren zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De schuur evenwijdig aan de boerderij heeft een schilddak. De schuur erachter heeft een zadeldak.		
Beplanting en water	Een singel aan de oostzijde met streekeigen plantmateriaal, een haag van meidoorn aan de voorzijde. Enkele solitairen op het voorerf als beuk en eik, en een enkele fruitboom.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten.		

	<u>Gebouwen</u> Waardevol zijn het ensemble van de T-boerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:
Oude Wythemerweg 3
8026PG Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

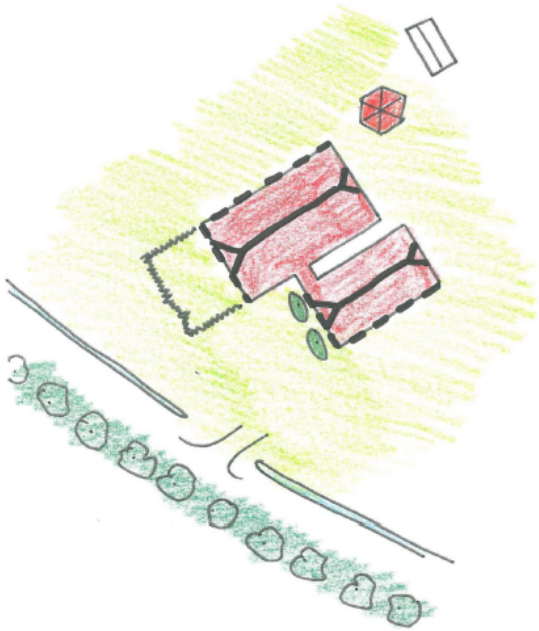
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het ‘zomerhuis’. Gebouwen Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Oude Wythermerweg 3** AB 00319 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, een naastgelegen schuur, en een hooiberg op het achtererf. Het erf is transparant van opzet. De weg is beplant.	

Erfstructuur	Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een bescheiden siertuin met twee knotbomen voor de gevel van het 'zomerhuis'. Het erf heeft één toerit.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Hallenhuisboerderij met gevels van paarsrode bakstenen en een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden dakpannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 4 staande vensters e een drieledig liggen venster onder de dakrand. Zowel de kozijnen als de windveren zijn van witgeschilderd hout. In de zijgevel van het woongedeelte is een dubbel venster met klapraam opgenomen, erachter in de deel een wc-raam en 3 stalvensters op rij. In de linkerzijgevel zijn 2 dubbele vensters De boerderij is met een tussenlid met de schuur verbonden. <u>Schuur ('zomerhuis')</u> Bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 2 staande vensters en een stalvormig venster op de zolder. In de zijgevel zijn een klein stalvenster en 3 grotere zichtbaar en een groene staldeur. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met rode golfplaten dak en wanden deels van groene damwand en deels van houten delen. <u>Kippenschuur</u> Houten kippenschuur met plat dak.		

Beplanting en water	Het erf heeft een heel heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een omhaagde siertuin met struiken en vaste planten. Aan de zijden gras. Het erf heeft een toegang en achtererf dat is bestraat met klinkers. Ook voor de gevel van het 'zomerhuis' liggen klinkers. Verder is er veel gras op het erf. De erfscheidingen bestaan uit palen met draad. Aan de wegzijde ligt een sloot.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het 'zomerhuis'. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.		

ERFSCHETS



OUDE WIJKERBERGSE 3

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Oude Wythemerweg 4
8026PG Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:
Hoge waarde

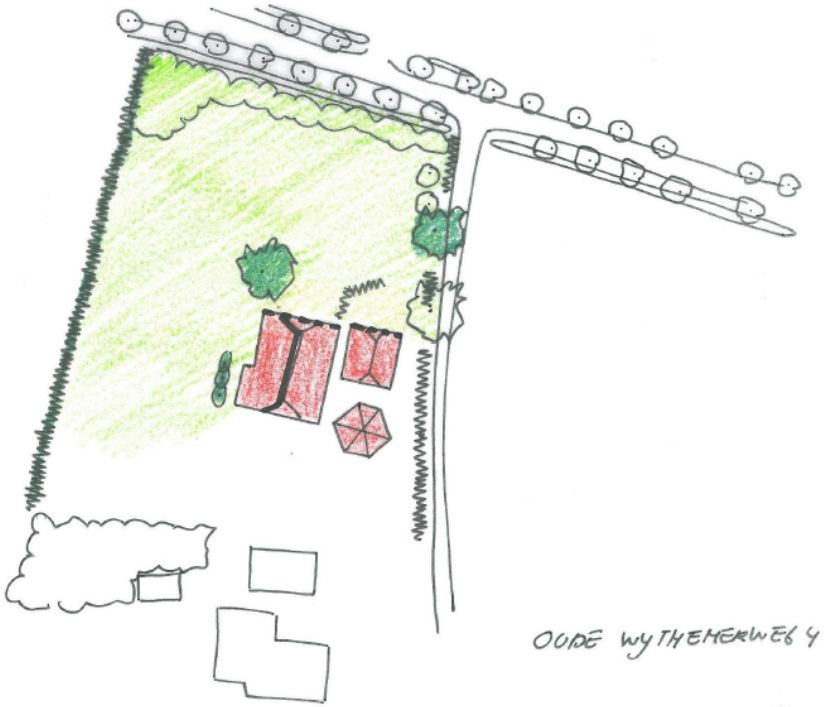
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofden bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. Gebouwen Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Oude Wythemerweg 4** G 03162 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een zijweg van de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse bomen, een singel en een erfbosje. Het erf is transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft een kleine weide met daarin een nutstuin (moestuin en kas) en een paardenbak. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een houten bijgebouw en een hooiberg.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de achtergevel naar de straat. Parallel eraan een houten schuur met erachter enkele bijgebouwen (een schuur en een hooiberg). Het erf heeft een heldere indeling met een voor- en achtererf. Het voorerf is minder goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg, maar bestaat vermoedelijk uit een bescheiden siertuin met enkele losse bomen. Op het zij en achtererf is een nutstuin en een kleine weide gelegen. Het erf wordt van de weg gescheiden door een singel. Langs de zijden van het erf staat een haag. Het erf heeft een agrarisch karakter en is eenvoudig en transparant ingericht. Vanaf de smalle geasfalteerde zijweg geeft een onverhard pad toegang tot het erf. Het erf heeft één erftoegang.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij is opgetrokken met bakstenen gevels onder een rietgedekt schilddak. De dakrand is aan de deelzijde iets opgetrokken om ruimte te maken voor een onderschoer, die een woonfunctie heeft gekregen. In de rechtergevel van de deel zijn openingen dichtgezet en nieuwe vensters geplaatst. Het woonhuis is aan de rechter zijde iets breder dan de deel. Het rechter dakvlak is vrijwel gesloten. In het linker dakvlak zijn drie aangekapte dakkapellen opgenomen. <u>Houten schuur</u> De gevels zijn bekleed met zwart houten gepotdekselde delen. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met golfplaat. <u>Hooiberg</u> De zeskantige hooiberg heeft een ruiten kap en drie houten staanders. De gevels zijn ingevuld met baksteen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een bescheiden siertuin met enkele borders (luchtfoto). Voor de zijgevel drie knotlindes. Een solitaire linde, esdoorn, meidoorn en walnoot op het achtererf, aangevuld met enkele knotwilgen. Een haag van meidoorn aan de zijde van het weiland (west), een haag van beuk langs de oostzijde. Een erfbosje en singel langs de weg, met streekeigen plantmateriaal. De verharding op het achtererf bestaat uit aangestampte grond met puin en gras.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.		

ERFSCHETS

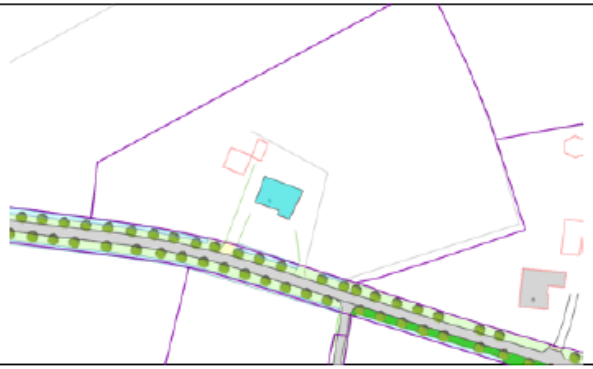


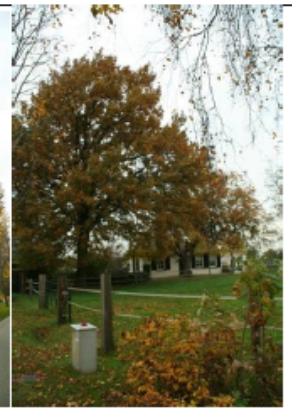
Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:
Oude Wythemerweg 5
8026PG Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:
Hoge waarde

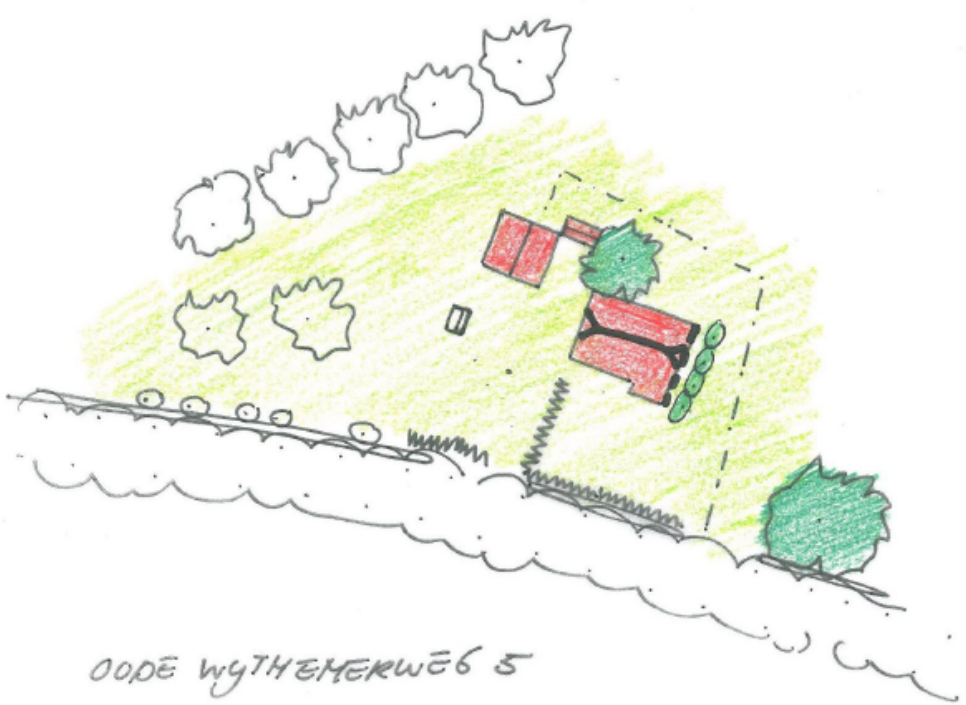
Karakterisering
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. Gebouwen Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Oude Wythemerweg 5** AB 00320 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is heel gevarieerd met losse bomen, bomenrijen, hagen en een moestuin. Het erf is aan de wegzijde vrij gesloten door de hagen. De andere zijden zijn meer transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn niet geheel zichtbaar vanaf de weg. Markant zijn enkele solitairen op het erf en de oude knotlinde voor de gevel. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een schuur en een kapschuur.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de nok parallel aan de weg. De grote schuur op het achtererf staat hier haaks op. Parallel aan de boerderij staat de kleine (kap)schuur. Het erf heeft één toegang vanaf de doorgaande weg en komt uit op het achtererf. Deze toegang is verhard met een pad van klinkers. Aan de wegzijde en omsloten siertuin en aan de voorzijde een open, bescheiden siergedeelte. Op het achtererf een moestuin met kas en dierenweide. Solitaire bomen aan de zijden van het erf.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij heeft wit gepleisterde gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en karakteristieke nokhoeken. Het woongedeelte van de boerderij is aan de straatzijde breder. In het dakvlak aan de straatzijde is een reeks daklichten aangebracht. Het wolfseind van de deel een aangekapte dakkapel. De houten luiken en deuren zijn donkergroen geschilderd. <u>Schuur</u> De schuur met gevels van houten delen heeft een zadeldak met rode pannen en witte windveren. <u>Kapschuur</u> De kleine kapschuur is ook gedekt met rode pannen.		
Beplanting en water	Het zij- en achtererf aan de wegzijde is ingeplant met streekeigen beplanting van eiken (waarvan twee oude eiken en vijf jonge eiken), een rij met knotwilgen langs de sloot, twee elzen, fruitbomen en een moestuin (met kas). De toegang tot het erf wordt begeleidt met hoge hagen van liguster, bij het zijerf geknipt in etages. Nabij de boerderij op het zijeerf een markante bruine beuk, op het voorerf een markante eik. Voor de gevel vier lindes, waarvan één oude linde.	 	 

WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. <u>Gebouwen</u> Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.		

ERFSCHETS



				Zie kaart
	Valkenbergweg	24	Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.	
			Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 wordt	

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

Valkenbergweg 24

8026RK Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.

	Valkenbergweg	26-28	Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de Valkenbergweg is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect J.H. Sluijmer uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-vormige kruising van de Valkenbergweg, de Erfgenamenweg en de Herfterlaan. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.	□□
	Valkenbergweg	26-28	Zie hierboven. Op de foto de bijbehorende pastorie.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Adres:

Valkenbergweg 26-28

8026RK Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de Valkenbergweg is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect J.H. Sluijmer uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-

vormige kruising van de Valkenbergweg, de Erfgenamenweg en de Herfterlaan. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.

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. Sommige objecten zijn reeds 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.