

**Voorsterpoort Oost,  
Buitengasthuisstraat 8 (oude  
WRZV-hallen)**

**vastgesteld**

nr. NL.IMRO.0193.BP18016-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
[postbus@zwolle.nl](mailto:postbus@zwolle.nl)

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18016-0004

Datum: 18 mei 2020

# Inhoudsopgave

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>TOELICHTING</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                  | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                | 6         |
| 1.2 Plangebied                                | 6         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplan                  | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1 Ruimtelijk beleid                         | 8         |
| 2.1.1 Rijksbeleid                             | 8         |
| 2.1.2 Provinciaal beleid                      | 8         |
| 2.1.3 Gemeentelijk beleid                     | 11        |
| 2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid | 11        |
| 2.3 Mobiliteitsbeleid                         | 12        |
| 2.4 Waterbeleid                               | 12        |
| 2.5 Milieubeleid                              | 12        |
| <b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>           | <b>13</b> |
| 3.1 Stedenbouw                                | 13        |
| 3.2 Archeologie                               | 13        |
| 3.2.1 Huidige situatie                        | 13        |
| 3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 13        |
| 3.3 Cultuurhistorie                           | 13        |
| 3.4 Verkeer                                   | 13        |
| 3.4.1 Parkeerbeleid                           | 14        |
| 3.4.2 Bestaand parkeeraanbod                  | 14        |
| 3.5 Natuur                                    | 15        |
| 3.5.1 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 15        |
| 3.6 Water                                     | 15        |
| 3.6.1 Huidige situatie                        | 15        |
| 3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 16        |
| 3.7 Milieu                                    | 16        |
| 3.7.1 Geluid                                  | 16        |
| 3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)        | 17        |
| 3.7.3 Luchtkwaliteit                          | 17        |
| 3.7.4 Bodemkwaliteit                          | 17        |
| 3.7.5 Externe veiligheid                      | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Juridische aspecten</b>        | <b>18</b> |
| 4.1 Inleiding                                 | 18        |
| 4.2 Inleidende regels                         | 21        |
| 4.3 Bestemmingsregels                         | 21        |
| 4.4 Algemene regels                           | 22        |
| 4.5 Overgangs- en slotregels                  | 22        |
| 4.6 Bijlagen                                  | 23        |
| 4.7 Handboek                                  | 23        |
| <b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>            | <b>24</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid               | 24        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 24        |
| 5.2.1 Overleg met de buurt                    | 24        |

|                                    |                                                                        |           |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.2                              | Uitkomsten overleg                                                     | 24        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b> |                                                                        | <b>25</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Verkeersonderzoek</b>                                               | <b>26</b> |
| <b>REGELS</b>                      |                                                                        | <b>45</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels</b>                                               | <b>46</b> |
| Artikel 1                          | Begrippen                                                              | 46        |
| Artikel 2                          | Wijze van meten                                                        | 52        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels</b>                                               | <b>54</b> |
| Artikel 3                          | Maatschappelijk                                                        | 54        |
| Artikel 4                          | Maatschappelijk - Begraafplaats                                        | 56        |
| Artikel 5                          | Tuin                                                                   | 57        |
| Artikel 6                          | Verkeer                                                                | 58        |
| Artikel 7                          | Waarde - Archeologie                                                   | 60        |
| Artikel 8                          | Waarde - Cultuurhistorie                                               | 62        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels</b>                                                 | <b>64</b> |
| Artikel 9                          | Anti-dubbeltelregel                                                    | 64        |
| Artikel 10                         | Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie                      | 65        |
| Artikel 11                         | Algemene afwijkingsregels                                              | 66        |
| Artikel 12                         | Algemene procedureregels                                               | 68        |
| Artikel 13                         | Overige regels                                                         | 69        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                        | <b>70</b> |
| Artikel 14                         | Overgangsrecht                                                         | 70        |
| Artikel 15                         | Slotregel                                                              | 72        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE REGELS</b>      |                                                                        | <b>73</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren</b> | <b>74</b> |

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **TOELICHTING**

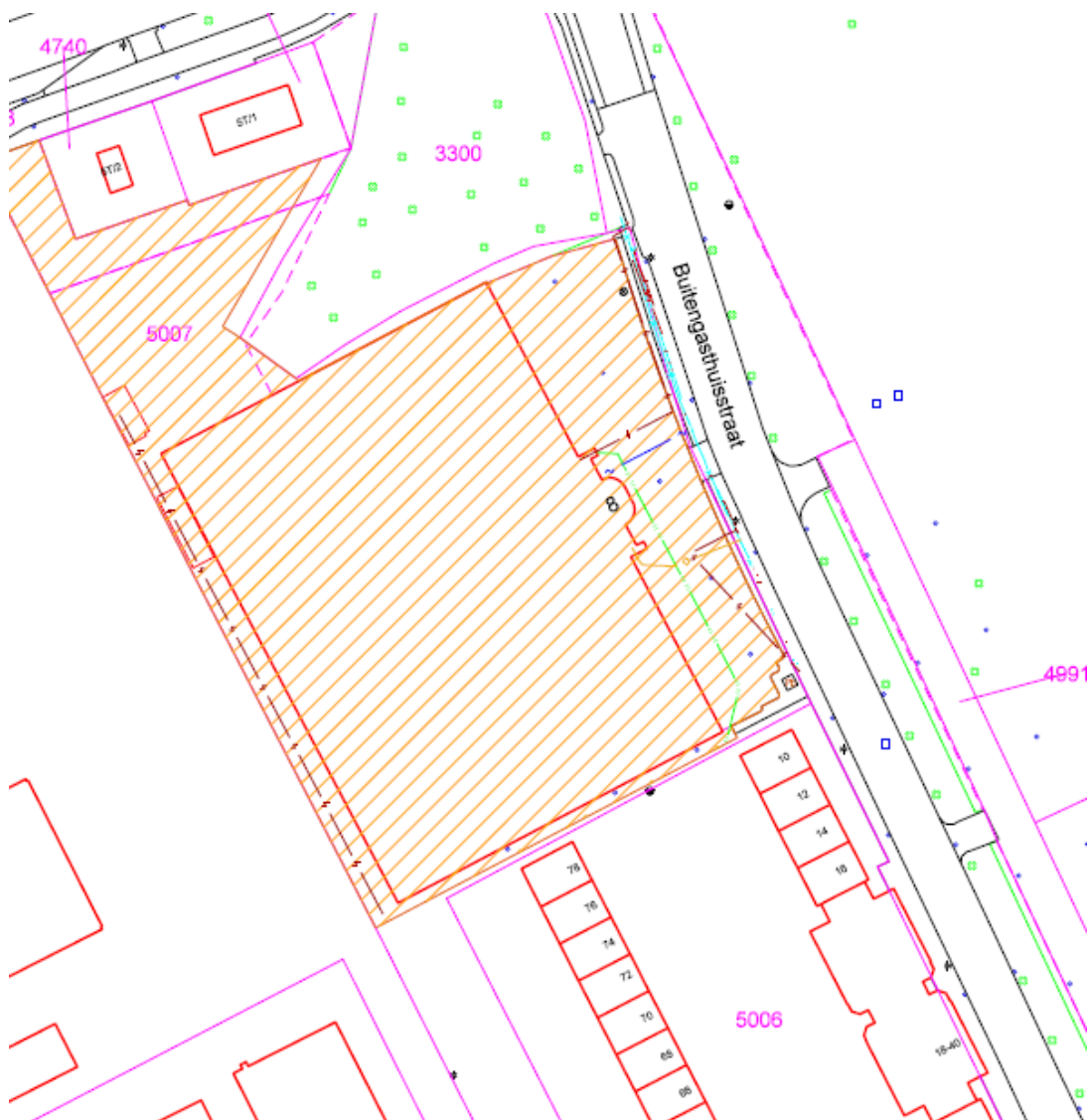
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Als de nieuwe WRZV-hallen gereed zijn worden de huidige hallen aan de Buitengasthuisstraat verkocht aan de stichting Vrije Evangelisatie Zwolle (VEZ). Tegelijk met het besluit tot nieuwbouw dat in 2018 is genomen, is ook besloten de huidige hallen te verkopen. De VEZ maakt al sinds 1994 gebruik van het gebouw voor haar kerkdiensten en was geïnteresseerd om de hallen in eigendom te krijgen. De gesprekken over de verkoop/aankoop tussen gemeente en de VEZ zijn inmiddels afgerond.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat globaal het gearceerde gedeelte op de onderstaande kaart.



*Figuur 1 Globaal plangebied*

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

### **1.3 Geldende bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, vastgesteld op 9 juli 2012. De geldende bestemming is Sport. Binnen deze bestemming is ondergeschikt gebruik ten behoeve van kerkdiensten reeds toegestaan.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Ruimtelijk beleid

#### 2.1.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

##### Conclusie

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

##### *2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

In dit plan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er ontstaan geen nieuwe bouwmogelijkheden. Dit betekent dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

#### 2.1.2 Provinciaal beleid

##### Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones

## Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

**rode draden: duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit**

**centrale beleidsambities**

woonomgeving  
(binnen)-steden  
en landschap  
veiligheid en gezondheid

economie en vestigingsklimaat  
mobiliteit  
energie

natuur  
regionaal waterbeheer  
ondergrond

**of**

**generieke beleidskeuzes**

**waar**

**ontwikkelingsperspectieven**

**hoe**

**gebiedskenmerken**

laag van de beleving

stedelijke laag

laag van de agrarische cultuurlandschappen

natuurlijke laag

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

In dit plan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en er ontstaan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Er is daarmee geen sprake van provinciaal belang.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **2.1.3 Gemeentelijk beleid**

In dit plan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en er ontstaan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Dit is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## **2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid**

### Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

### Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols 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.

Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

## **2.3 Mobiliteitsbeleid**

Het Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks- en provinciaal beleid en is verwoord Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009 en vervangt het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan. Het plan stelt dat de toenemende groei van de stad en de bijbehorende groei van het autoverkeer in goede banen geleid moet worden en dat daarvoor forse inspanningen nodig zijn die meer vragen dan het oplossen van verkeerskundige problemen. De onderstaande centrale doelstelling is geformuleerd:

"Wij willen de kwaliteiten van Zwolle als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting."

In december 2019 wordt naar verwachting de nieuwe mobiliteitsvisie vastgesteld waarin verwoord wordt dat we blijven investeren in een bereikbaar en toegankelijke stad. En dat mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaatneutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

### Conclusie

Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat er voldoende rekening wordt gehouden met het verkeersbeleid.

## **2.4 Waterbeleid**

In dit plan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is niet in strijd met het waterbeleid. In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

## **2.5 Milieubeleid**

Op de locatie van de voormalige WRZV hallen worden de gebruiksmogelijkheden beperkt tot religieuze en/of levensbeschouwelijke voorzieningen. Momenteel is het bestemmingsplan "Voorsterpoort Oost" (onherroepelijk 30 augustus 2012) van kracht. In dit plan is de locatie bestemd tot Sport, met daaraan ondergeschikt het gebruik voor kerkdiensten. Om verscheidende redenen dient de mogelijkheid om sport op de locatie te realiseren onmogelijk gemaakt te worden. De mogelijkheden worden dus ingeperkt. Er is geen sprake van een ontwikkeling. Daarnaast worden er geen gebouwen verwijderd of toegevoegd.

### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

## **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

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

### **3.1 Stedenbouw**

De stedenbouwkundige situatie wijzigt niet. De huidige bouwmogelijkheden blijven onveranderd. Alleen het huidige gebruikt voor sportdoeleinden, met daaraan ondergeschikt het gebruik voor kerkdiensten, wijzigt in het (hoofd)gebruik voor religieuze en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

### **3.2 Archeologie**

#### **3.2.1 Huidige situatie**

Uitgangspunt is dat archeologische waarden worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Gebieden die volgens de archeologische waarderingskaart een vondstkans hebben van 50% of meer (zie hiervoor paragraaf 2.1.1 Archeologische structuur ) hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Voor bepaalde ingrepen in de bodem dient de aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan een reguliere omgevingsvergunning kunnen in dit verband regels worden verbonden.

#### **3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

Het rapport van het onderzoek is nog niet klaar. Wel is duidelijk dat in het te verkopen gebied interessante archeologische sporen aanwezig kunnen zijn. Tijdens het onderzoek werd onder andere een sloot aangetroffen met daarin vondstmateriaal uit de 14<sup>de</sup>/15<sup>de</sup> eeuw. Een interessant object was een pijlpunt van een kruisboog uit deze periode. Ook werd duidelijk dat het terrein buiten het gebied van het Buitengasthuis viel en dat daar dan ook niet is begraven. Het gebied blijft dus een belangrijke archeologische verwachting houden en bij een bodemingreep van meer dan 100 m2 en 0.5 meter diep zal ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

### **3.3 Cultuurhistorie**

De cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de bescherming van deze waarden Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie van de regels. Hierbij zal worden getoetst aan de verbeelding en beschrijving opgenomen in Bijlage 1 de regels.

### **3.4 Verkeer**

In de huidige situatie wordt het pand Buitengasthuisstraat 8 gebruikt als sporthal. En in de weekend wordt de WRZV hal door de Vrije Evangelisatie Zwolle (VEZ) gehuurd en gebruikt voor haar diensten en samenkomsten. Binnen de huidige verleende vergunning is het toegestaan circa 1.350 bezoekers te ontvangen. Voor de bestemmingswijziging wordt uitgegaan van een capaciteit van 1.500 bezoekers. Een lichte groei derhalve in het maximaal toegestane aantal bezoekers van hetgeen nu is toegestaan.

Omdat de VEZ in de directe omgeving eigendom had heeft belangstelling getoond om het pand aan te kopen. In het geldende bestemmingsplan is het binnen de bestemming Sport toegestaan om

De geldende bestemming is Sport. Binnen deze bestemming is ondergeschikt gebruik ten behoeve van kerkdiensten reeds toegestaan. Dit bestemmingsplan is uitsluitend een wijziging van de bestemming Sport naar de bestemming Maatschappelijk – Religieuze functies. Dat betekent dat het huidige gebruik door de VEZ wordt voorgezet. Om het huidige gebruik in beeld te brengen, is door de VEZ een parkeer- en bereikbaarheid onderzoek uitgevoerd.

Over de lange termijn visie worden gesprekken gevoerd met de VEZ, waarbij ook de relatie wordt gelegd naar de Ontwikkelvisie voor Voorsterpoort Oost.'

De VEZ heeft een onderzoek uit laten voeren naar de te verwachten parkeervraag en de verkeersafwikkeling ten gevolge van deze wijziging van het geldende bestemmingsplan. Dit onderzoek is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

### **3.4.1 Parkeerbeleid**

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.

De 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.

In de regeling wordt voor de te hanteren kengetallen per voorziening verwezen naar het CROW. Het CROW hanteert voor voorzieningen een minimaal en maximaal kencijfer. De gemeente Zwolle hanteert volgens de Regeling Parkeernormen het gemiddelde in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW. Voor religiegebouwen kent het CROW een kengetal van 0,1 - 0,2 parkeerplaats per zitplaats, onafhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de ligging binnen het stedelijke gebied. In artikel 13.1 van de regels is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de Regeling Parkeernormen 2016. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

### **3.4.2 Bestaand parkeeraanbod**

De totale parkeerbehoefte van de VEZ wordt in de vergunde situatie niet geheel op eigen terrein gefaciliteerd. De VEZ beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein met een totale capaciteit van 135 plaatsen. Daarnaast is op het voormalige R10 terrein (tijdelijke) parkeercapaciteit gerealiseerd met een capaciteit van 48 plekken.

Met omliggende bedrijven zoals Leeuw Holding en Talendstad heeft de VEZ contracten afgesloten voor dubbelgebruik van bestaande parkeergelegenheid met een totale capaciteit van circa 160 plaatsen. Tevens wordt er gebruik gemaakt van openbare parkeergelegenheden rond de WRZV met een capaciteit van circa 190 plekken.

In de huidige situatie liggen er in het gebied rondom de WRZV hallen ten zuiden van de Blaloweg circa ruim 500 parkeerplaatsen waar gebruik van wordt gemaakt. Op basis van parkeeronderzoek is gebleken dat circa 50 plekken gebruikt worden door omwonenden. De parkeervraag op basis van werkelijke gebruik bedraagt circa 500 plekken op basis waarvan geconcludeerd wordt dat de parkeervraag op dit moment wordt gefaciliteerd.

## **3.5 Natuur**

### **3.5.1 Uitgangspunt bestemmingsplan**

#### *3.5.1.1 Natuurbescherming*

In het kader van de besluitvorming van de Wet natuurbescherming moet beoordeeld worden of de ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde habitats in Natura 2000-gebieden. Er bij dit plan geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, het huidige gebruik ten behoeve van religieuze doeleinden blijft en het gebruik ten behoeve van sportdoeleinden wordt weg bestemd. De gebruiksmogelijkheden worden dus ingeperkt, waardoor er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast worden er geen gebouwen verwijderd of toegevoegd. Gezien de beperkende aard en omvang van het plan worden geen negatieve gevolgen ten gevolge van stikstof verwacht. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

#### *3.5.1.2 Flora en fauna*

In dit plan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dus conserverend van aard. Er hoeven geen maatregelen te worden genomen ter bescherming van bijzondere soorten.

## **3.6 Water**

### **3.6.1 Huidige situatie**

#### *3.6.1.1 Waterstructuur*

In en rondom het plangebied zijn geen watergangen voor wateraanvoer, -afvoer en berging van Waterschap Groot Salland gelegen.

#### *3.6.1.2 Overstromingsrisico*

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/ZwarteWater, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

#### Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten westen van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade". De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overschrijdingskans van 1 op 200 per jaar.

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 tot 2, meter (figuur 1). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt.

#### Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website [www.onswater.nl](http://www.onswater.nl).

### **3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De watersituatie is onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

## **3.7 Milieu**

Op de locatie van de huidige WRZV-hallen is het voornemen om alleen een religieus centrum mogelijk te laten zijn. Momenteel is het bestemmingsplan "Voorsterpoort Oost" (onherroepelijk 30 augustus 2012) van kracht. Het plan is in de bestemming sport gelegen, waarbinnen het religieus centrum reeds is toegestaan. Om verscheidende redenen dient de mogelijkheid om sport op de locatie te realiseren onmogelijk gemaakt te worden. De mogelijkheden worden dus ingeperkt, er is geen sprake van een ontwikkeling. Daarnaast worden er geen gebouwen verwijderd of toegevoegd. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie gemaakt te worden. In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het voorgenomen plan.

### **3.7.1 Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Volgens de Wet geluidhinder moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen. Het plangebied ligt in de buurt van een aantal zoneplichtige wegen, echter beslaat het plan geen functieverandering waarbij een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd wordt. In het kader van het bestemmingsplan vindt er een inperking van de mogelijkheden plaats en de huidige mogelijkheden om een religieus centrum op de locatie uit te oefenen blijft bestaan.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied ligt geheel binnen de geluidcontour van het bedrijventerrein Voorst. Voor de bestaande geluidgevoelige bestemmingen binnen het gebied, de scholen en de woningen aan de Buitengasthuisstraat, zijn hogere waarden (55dB(A)) toegekend bij de vaststelling van de geluidzone Voorst. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toe. Nader onderzoek naar industrielawaai is om die reden niet noodzakelijk.

#### *Railverkeer*

Het plangebied ligt voor een belangrijk deel binnen de geluidzone van de spoorlijn Zwolle - Kampen. Deze zone is 200 meter aan weerszijden van het spoor. Echter worden er doormiddel van het plan geen nieuwe geluidgevoelige functies opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)**

Er is een beschouwing gedaan van de ligging van de locatie ten opzichte van omliggende bedrijven. In het geldende bestemmingsplan kunnen industriële bedrijven zich in de omgeving van het plangebied vestigen. In de loop van de tijd hebben tussen het plangebied en de industriële bedrijven zich scholen gevestigd aan de overzijde van de Rieteweg. De afstand bedraagt ongeveer 40 meter tussen de functie bedrijfsdoeleinden en de functie maatschappelijke doeleinden. Deze relatief korte afstand tussen bedrijven en gevoelige functies heeft ertoe geleid dat maximaal bedrijfscategorieën 3.1 toelaatbaar worden geacht en er geen overlap bestaat met het plangebied. Daarnaast is op dit moment de gewenste functie "religieus gebruik" al mogelijk op de locatie. Er wordt door de ruimtelijke procedure daar niks aan veranderd. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **3.7.3 Luchtkwaliteit**

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Religieuze instellingen vallen niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen. In de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief deze niet in een betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Daarbij moet aannemelijk worden gemaakt dat de 3%-grens niet wordt overschreden. In dat geval hoeft geen verdere toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling aan de grenswaarden plaats te vinden. Het bestemmingsplan betreft een inperking van het huidige gebruik en staat geen nieuwe bestemming toe die kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de invloed van het plan op de luchtkwaliteit is om die reden niet noodzakelijk en is daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **3.7.4 Bodemkwaliteit**

Het uitgangspunt ten aanzien van de bodem is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit zodanig goed moet zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. In het kader van het bestemmingsplan vindt er een inperking plaats van de mogelijkheden. Er vindt dus geen ontwikkeling én geen grondroering plaats. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **3.7.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Het gaat hierbij om de risico's van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het besluit externe veiligheid transportroutes, het basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het bestemmingsplan betreft een inperking van het huidige gebruik. Het staat geen nieuwe bestemming toe die het aantal personen laat toenemen (er is eerder sprake van een afname) en bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op externe veiligheid. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen geweest die zullen leiden tot een toename van het risico. Daarom kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is ten aanzien van de realisatie van het bestemmingsplan.

## 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 Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen) zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen).

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren**
- 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 doorgelikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

## 8. 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.

### 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 7 Waarde - Archeologie;

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

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 9 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 12 Algemene procedureregels.

Artikel 13 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. Bijlage 1 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

## **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 uitsluitel 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:

Artikel 3 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande WRZV-hallen. Toegestaan is het gebruik ten behoeve van religieuze en/of levensbeschouwelijke voorzieningen.

Artikel 5 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Via een afwijking zijn bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bouwwerken wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de afwijkingsbevoegdheid genoemde criteria. Het gaat hier om bebouwing ten behoeve van uitbreiding van hoofdgebouwen, bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bijgebouwen en carports. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de wegen, welke gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Het betreft de volgende wegen nader onderverdeeld in het aantal toegelaten rijbanen en rijstroken:

- 1 rijbaan voor verkeer in twee richtingen met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Buitengasthuisstraat;

Artikel 7 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 (zie kaart ....).
- 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

m<sup>2</sup> zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

#### Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming is:

- De cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing worden gerespecteerd.
- Hierbij zal worden getoetst aan de verbeelding en beschrijving van de Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren die als bijlage bij deze regels is opgenomen.

### 4.4 Algemene regels

#### Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

In dit artikel is de geluidzone voor het industrieterrein Voorst opgenomen

#### Artikel 11 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 12 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 14 Overgangsrecht

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

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 15 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.

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **4.6 Bijlagen**

Bijlage 1 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren

## **4.7 Handboek**

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

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

De kosten van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst gesloten. Het plan is dus in financiële zin uitvoerbaar.

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1      Overleg met de buurt**

De direct omwonenden en bedrijven uit de omgeving zijn geïnformeerd over het voornemen van de bestemmingsplanwijziging. Daarnaast is er een informatiebijeenkomst geweest op 23 mei over het voornemen, hiervoor was de belangstelling minimaal.

#### **5.2.2      Uitkomsten overleg**

##### Reactie Veiligheidsregio

Geadviseerd wordt om:

- bij de beoordeling van de risico's rekening te houden met effecten van een incident zoals genoemd in de scenario's in de bijlagen;
- de kerk te voorzien van afsluitbare ventilatie zodat de aanwezigen hier veilig kunnen schuilen voor een toxische wolk;
- rekening te houden met de hoge warmtebelasting bij een fakkelbrand bij de buisleidingen;
- de kerk zo in te delen dat de aanwezigen onder afscherming van het gebouw van de buisleiding/A28 af kunnen vluchten. De kerk moet kunnen dienen als schuil- /muchtplek voor de aanwezigen;
- samen met de beheerder van de kerk een calamiteitenplan op te stellen;
- de aanwezigen door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen op de A28 of bij de buisleidingen.

##### Reactie gemeente

De punten hebben geen betrekking op de inhoud van dit bestemmingsplan. In het kader van de vergunningverlening/uitvoering zullen ze met de initiatiefnemer worden kortgesloten.

##### Reactie waterschap

Gesteld wordt dat er geen oppervlaktewater in de directe omgeving, wat een juiste bevinding is. Ook al wordt er niet gebouwd, er vindt wel toename van verharding plaats met bijvoorbeeld ca. 50 extra parkeerplaatsen op deze locatie.

##### Reactie gemeente

Het terrein dat verhard wordt maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Bovendien rust op dit terrein een bestemming die verharding toestaat. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **Bijlage 1 Verkeersonderzoek**



# WRZV hallen Zwolle

- verkeerskundige effecten functiewijziging -

10 december 2019



**BVA**  
verkeersadviezen  
vormgevers van mobiliteit

# WRZV hallen Zwolle

- verkeerskundige effecten functiewijziging -

10 december 2019

**in opdracht van**

Vrije Evangelisatie Zwolle  
Jaap van de Poll

**pagina's**

18

**publicatienr.**

19011

**auteur(s)**

Jan Haveman

**BVA Verkeersadviezen**

Stationsplein 6  
8011 CW Zwolle  
(038) 460 67 47  
[www.bvaverkeer.nl](http://www.bvaverkeer.nl)



**BVA**  
verkeersadviezen  
vormgevers van mobiliteit



# Inhoudsopgave

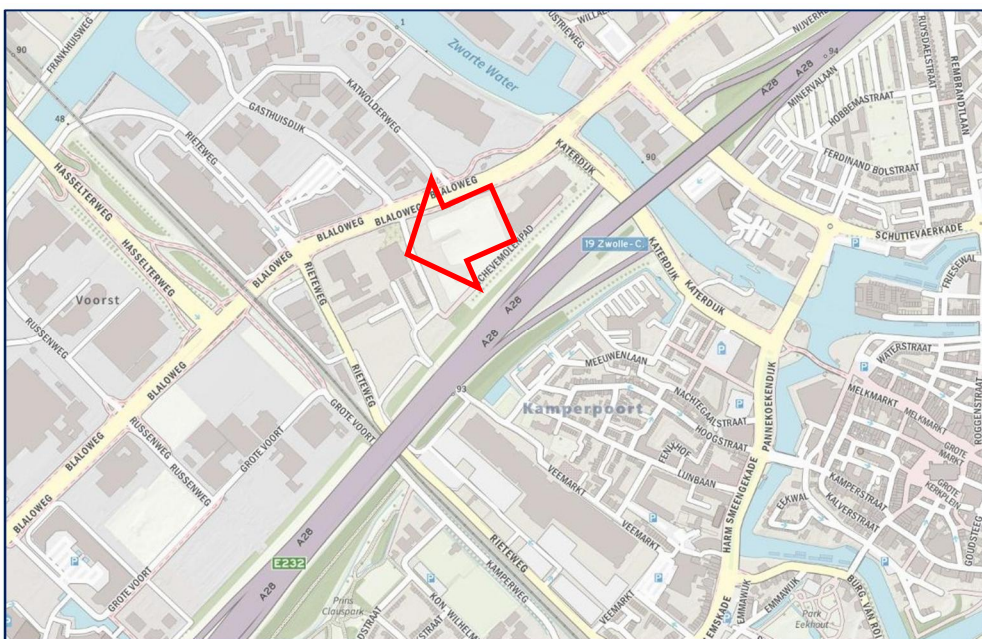
|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding                         | 3         |
| 1.2. Leeswijzer                         | 4         |
| <b>2. Beschrijving huidige situatie</b> | <b>5</b>  |
| 2.1. Algemeen                           | 5         |
| 2.2. Parkeren                           | 5         |
| 2.3. Circulatie                         | 8         |
| <b>3. Toekomstige situatie</b>          | <b>10</b> |
| 3.1. Algemeen                           | 10        |
| 3.2. Bepalen parkeervraag               | 10        |
| 3.2.1. Kengetallen CROW/Gemeente Zwolle | 10        |
| 3.2.2. Enquête                          | 11        |
| 3.2.3. Toekomstige parkeervraag         | 12        |
| 3.3. Parkeercapaciteit                  | 12        |
| 3.4. Verkeersafwikkeling                | 14        |
| <b>4. Conclusies en aanbevelingen</b>   | <b>16</b> |



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De Vrije Evangelisatie Zwolle (VEZ) organiseert ieder weekend kerkdiensten in de WRZV-hallen in Zwolle, die in beginsel een sportfaciliteit zijn. De WRZV hallen zijn gelegen aan de Buitengasthuisstraat 8 te Zwolle ten zuiden van de Blaloweg, de noordelijke stadsring van Zwolle (zie figuur 1 voor de ligging).



Figuur 1: Ligging WRZV hallen

De VEZ huurt de WRZV-hallen, die zoals aangegeven overwegend een sportfunctie hebben, en binnen de huidige verleende vergunning is het toegestaan circa 1.350 bezoekers te ontvangen. Nu er plannen in een vergevorderd stadium zijn om een nieuwe sportfaciliteit te realiseren aan de overzijde van de spoorlijn (de "Nieuwe WRZV hallen"), zijn de VEZ en de gemeente Zwolle in onderhandeling over de aankoop door VEZ van de bestaande WRZV-hallen aan de Buitengasthuisstraat. Na een succesvolle onderhandeling en aankoop van de panden zal er een bestemmingswijziging plaats moeten vinden van sport naar maatschappelijk / religieus om de gewenste activiteiten te mogen ontplooiën. Voor de bestemmingswijziging wordt in eerste instantie uitgegaan van een capaciteit van 1.500 bezoekers, een lichte groei derhalve in het maximaal toegestane aantal bezoekers van wat nu is toegestaan.

Om de geplande bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken dient een nieuwe ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Belangrijke onderdeel hiervan is de verkeerssituatie rondom het complex in casu bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.

VEZ heeft BVA Verkeersadviezen gevraagd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de parkeervraag die te verwachten is na de bestemmingsplanwijziging. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de



ontsluiting van deze parkeerders op de omliggende lokale wegen en is de verkeersveiligheid een aandachtspunt. Beide laatste aspecten zijn iets minder van belang, omdat het verkeer voorafgaand en na afloop van de diensten door verkeersregelaars wordt (be)geleid.

## **1.2. Leeswijzer**

In voorliggende rapportage beschrijven wij in hoofdstuk 2 de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 gaan wij vervolgens in op de toekomstige situatie en wordt de te verwachten parkeervraag vastgesteld. In hoofdstuk 4 ten slotte vatten wij onze bevindingen nog eens samen en worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.



## 2. Beschrijving huidige situatie

### 2.1. Algemeen

De VEZ heeft een sterke regionale functie en kent in de huidige situatie circa 5.500 leden. Van deze 5.500 leden is circa 65% woonachtig in de stad Zwolle en 35% van de leden woont in de regio rondom Zwolle. In een reguliere situatie worden er drie kerkdiensten per week gehouden, te weten een dienst op zaterdagavond en twee diensten op zondagochtend, om respectievelijk 9.30 uur en 11.30 uur. De regio rondom de diensten op zondag is zeer strak, waardoor wordt voorkomen dat er (teveel) overloop tussen de diensten plaatsvindt met betrekking tot vertrek en aankomst van kerkbezoekers, uiteraard vooral van belang voor diegenen die met de auto komen.

### 2.2. Parkeren

VEZ beschikt over een eigen parkeerterrein aan de west- en oostzijde van het VEZ-gebouw met een totale parkeercapaciteit van 115 parkeerplaatsen, onderverdeeld in 31 parkeerplaatsen aan de Rieteweg zijde en 84 parkeerplaatsen aan de WRZV zijde. Daarnaast zijn er in de omgeving nog diverse parkeermogelijkheden beschikbaar. VEZ richt zich hierbij vooral op de parkeermogelijkheden aan de zuidzijde van de Blaloweg, zodat kerkbezoekers deze weg niet hoeven over te steken. Aan de noordzijde van de Blaloweg zijn overigens wel diverse parkeermogelijkheden aanwezig. In de directe omgeving ten noorden van de Blaloweg betreft het ruim 50 parkeerplaatsen. Deze bevinden zich langs de Rieteweg-noord, waar 17 langsparkeervakken aan de westzijde en 19 haaks parkeervakken nabij het Tango tankstation beschikbaar zijn. Tevens biedt de Gasthuisdijk parkeermogelijkheden in de vorm van 14 'onder een hoek' parkeervakken aan de westzijde en mogelijkheden om op straat te parkeren; circa 12 parkeerplaatsen.

In de omgeving van WRZV hallen zijn, naast de genoemde parkeervoorzieningen op het VEZ terrein en ten noorden van de Blaloweg, ook diverse andere parkeermogelijkheden voorhanden. In eerste instantie kan uiteraard op het terrein van de WRZV hallen worden geparkeerd. Het gaat hierbij om een parkeerplaats voor de ingang van de hal met een capaciteit van circa 20 parkeerplaatsen.

Daarnaast kan op openbaar terrein worden geparkeerd langs de Buitengasthuisstraat en ten zuiden van Cultuurwerkplaats R10. Het gaat hierbij in totaliteit om 129 parkeerplaatsen. Meer specifiek betreft het 53 parkeerplaatsen langs de straat (Buitengasthuisstraat) en 76 parkeerplaatsen op de parkeervoorzieningen nabij R10.

Ten slotte zijn op de parkeervoorziening Onder de Linden nog 63 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee het totale aantal openbare parkeervoorzieningen op 192 parkeerplaatsen komt.

Naast de parkeervoorzieningen op openbaar terrein, kan gebruik gemaakt worden van private parkeervoorzieningen. VEZ heeft contracten afgesloten met O. de Leeuw holding en TalentStad. Op het terrein van O. de Leeuw holding zijn 75 parkeerplaatsen beschikbaar die tijdens kerkdiensten aan VEZ ter beschikking staan. Met betrekking tot TalentStad mag gebruik gemaakt worden van het terrein aan het Schevemolenpad, dat bestaat uit 89 parkeerplaatsen.



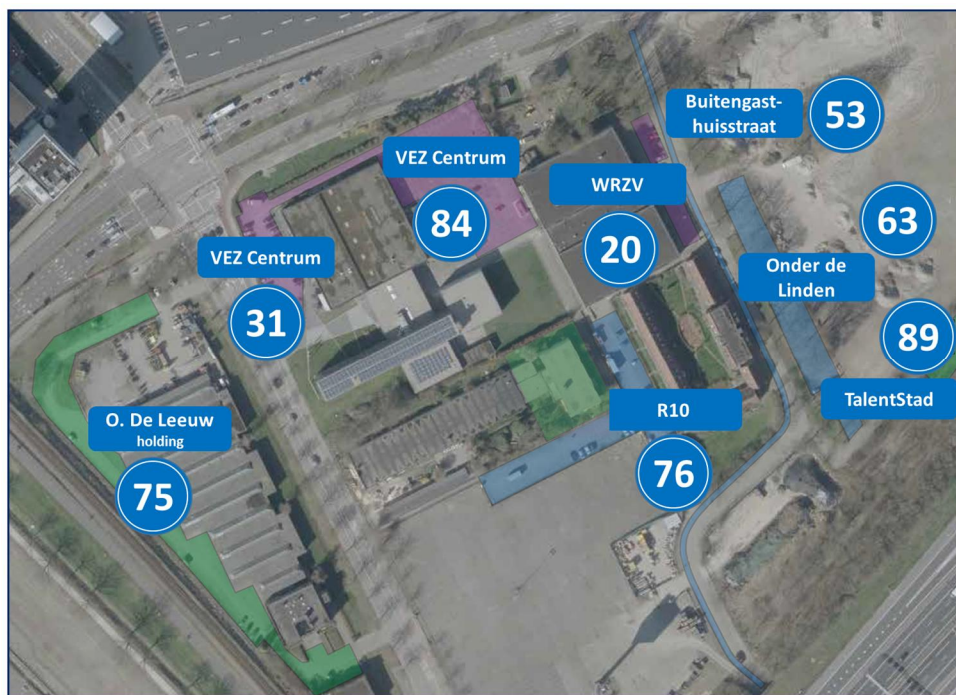
Parkeerplaats Onder de Linden (boven) en TalentStad (onder)

In tabel 1 en figuur 2 zijn de bovenstaande gegevens samengevat weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de parkeercapaciteit in de omgeving van VEZ aan de zuidzijde van de Blaloweg momenteel 491 parkeerplaatsen bedraagt.

Tabel 1: Parkeerlocaties, status en capaciteit

| Parkeervoorziening            | Status           | Capaciteit<br>(aantal p.p.) |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------|
| VEZ Centrum (voor)            | Eigen terrein    | 31                          |
| VEZ Centrum (achter)          | Eigen terrein    | 84                          |
| WRZV                          | 'Eigen terrein'  | 20                          |
| Buitengasthuisstraat (straat) | Openbaar         | 53                          |
| Buitengasthuisstraat (R10)    | Openbaar         | 76                          |
| Onder de Linden               | Openbaar         | 63                          |
| O. de Leeuw holding           | Privé (contract) | 75                          |
| TalentStad                    | Privé (contract) | 89                          |
| Totaal                        |                  | 491                         |

Inclusief de beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aan de noordzijde van de Blaloweg bedraagt de parkeercapaciteit momenteel ruim 550 parkeerplaatsen.



Figuur 2: Situering en omvang parkeervoorzieningen huidige situatie (ten zuiden van Blaloweg)

Opgemerkt wordt dat het voor een deel openbare parkeerplaatsen betreft die ook voor ander gebruik open staan. Om te kunnen bepalen of de openbare parkeerplaatsen ook allemaal te gebruiken zijn door kerkbezoekers is op een drietal zondagochtenden vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen in het openbare gebied op dat moment door derden worden gebruikt. Het gaat hierbij naar verwachting overwegend om bewoners. De inventarisatie heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de kerkdienst. Het betreft een momentopname waarvan niet met zekerheid is te zeggen of deze waargenomen reguliere parkeervraag ook tijdens de kerkdienst optreedt, maar het is niet de verwachting dat hierin grote wijzigingen plaatsvinden, zodat hiermee een goede indicatie kan worden verkregen van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen tijdens de kerkdiensten.

Geconcludeerd kan worden dat van de beschikbare 491 parkeerplaatsen er maximaal 45 bezet zijn. Wij merken hierbij op dat het niet alleen gaat om openbare parkeerplaatsen, maar dat hier ook het gebruik



Bewonersparkeren

van de overige parkeerplaatsen bij in is begrepen. Ter illustratie de parkeerplaatsen van VEZ en de WRZV hallen zijn weliswaar privéterrein, maar wel openbaar toegankelijk. Overigens parkeert het overgrote deel van deze geregistreerde voertuigen wel op openbaar terrein. Op de 'privé' locaties staan maximaal 5 voertuigen geparkeerd. In het vervolg van deze notitie gaan wij zekerheidshalve uit van een bezetting van 50 van de beschikbare 491 parkeerplaatsen door derden.

### 2.3. Circulatie

Om de aan- en afvoer van parkeerders tijdens kerkdiensten goed te begeleiden zet VEZ verkeersregelaars in die de bezoekers naar de juiste (gewenste) parkeervoorziening leiden. Zoals al eerder aangegeven is er geen sprake van overlap in parkeerders voor de opeenvolgende diensten op zondag, waardoor geen rekening hoeft te worden gehouden met een dubbele bezetting. Uiteraard is het mogelijk dat late vertrekkers en vroege aankomers elkaar kruisen, maar nooit in die mate dat de maximale parkeervraag voor één dienst wordt overschreden. Om een en ander in goede banen te leiden geldt een verkeerscirculatie tijdens de kerkdiensten. In figuur 3 is deze circulatie weergegeven. Deze circulatie wordt zoals aangegeven ondersteund door de aanwezigheid van verkeersregelaars.



Figuur 3: Circulatiesysteem tijdens kerkdiensten

Een en ander betekent dat het terrein van O. de Leeuw holding volledig ontsluit op de Rieteweg. Dit geldt eveneens voor het voorterrein van VEZ. Het achterterrein van VEZ is eveneens vanaf deze zijde te bereiken, maar niet meer te verlaten. Alle overige parkeeraccommodaties zijn vanaf de Buitengasthuisstraat, zowel vanuit noordelijke als vanuit zuidelijke richting te bereiken. Echter indien deze terreinen worden verlaten, geldt voor nagenoeg alle



terreinen, met uitzondering van het WRZV terrein van 20 parkeerplaatsen, dat de route Buitengasthuisstraat in zuidelijke richting moet worden gevolgd. Deze maatregel is getroffen om de aansluiting Buitengasthuisstraat - Blaloweg te ontlasten, bij het geconcentreerd vertrekken van verkeer na een dienst. Het meeste verkeer volgt dus de route via de Buitengasthuisstraat in zuidelijke richting om vervolgens via de Meeuwenlaan de Katerdijk te bereiken of via de Varkensmarkt de Rieteweg.



Veemarkt - Rieteweg



Meeuwenlaan - Katerdijk



## 3. Toekomstige situatie

### 3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk beschrijven wij de situatie zoals die na aankoop van de WRZV hallen door VEZ zal zijn. Hierbij gaan wij uit van het gegeven dat de kerkdiensten maximaal 1.500 bezoekers zullen trekken in plaats van het huidige maximum aantal van 1.350 bezoekers. Tevens houden wij rekening met een bezetting van maximaal 300 kinderen bij de kinderdiensten in het VEZ Centrum (Rieteweg 12).

### 3.2. Bepalen parkeervraag

Om inzicht te krijgen in de te verwachten parkeervraag staan meerdere methoden open. Er kan gewerkt worden met algemeen geldende kengetallen (CROW, gemeente Zwolle). Echter dergelijke kengetallen kennen een grote marge, als gevolg waarvan de berekende parkeervraag ook een grote marge in zich heeft. Deze methode wordt in het vervolg van deze rapportage wel toegepast, maar om meer gevoel te krijgen bij de realiteitswaarde van deze uitkomsten is ook empirisch onderzoek verricht.

Onderzoek gericht op het verkrijgen van inzicht in het huidige parkeergedrag (en de vervoerwijzekeuze) van de kerkgangers. Ook dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door parkeer-/stalingsonderzoek op straat of door een enquête. In deze situatie is ervoor gekozen een enquête uit te voeren onder de leden van VEZ en is derhalve niet gekozen voor een parkeeronderzoek op straat. Enerzijds omdat de kerkbezoekers in de huidige situatie nogal verspreid in het gebied rondom de WRZV hallen parkeren, maar anderzijds ook (en vooral) omdat in de omgeving andere (winkel)voorzieningen aanwezig zijn, waarvan de bezoekers soortgelijk parkeergedrag kunnen vertonen. Hierdoor is het niet eenvoudig de voertuigen van kerkbezoekers te isoleren van voertuigen van bezoekers met een andere bestemming. En dit is uiteraard wel noodzakelijk om een goede inschatting van het autobedielt gebruik door kerkbezoekers te kunnen maken.

Door VEZ is een (digitale) enquête uitgevoerd onder de leden, waarin naast een aantal algemene vragen specifiek is gevraagd naar het verplaatsingsgedrag. Met andere woorden hoe (met welk vervoermiddel) komen de kerkbezoekers naar de kerk toe.

In het vervolg van deze paragraaf bepalen wij op basis van algemeen geldende kengetallen de te verwachten parkeervraag almede op basis van de uitkomsten van de enquête.

#### 3.2.1. Kengetallen CROW/Gemeente Zwolle

Het college van de gemeente Zwolle heeft in september 2016 de Regeling Parkeernormen 2016 vastgesteld. Deze regeling is de opvolger van de beleidsregel Parkeergelegenheid in en nabij gebouwen. In deze regeling is een toetsingskader neergelegd voor parkeren in geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen om een omgevingsvergunning in de



gemeente Zwolle. In de regeling wordt voor de te hanteren kengetallen per voorziening verwezen naar het CROW. Het CROW hanteert voor voorzieningen een minimaal en maximaal kencijfer. De gemeente Zwolle hanteert volgens de Regeling Parkeernormen het gemiddelde in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW. Voor religiegebouwen kent het CROW een kengetal van 0,1 - 0,2 parkeerplaats per zitplaats, onafhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de ligging binnen het stedelijke gebied. De gemeente Zwolle hanteert voor religiegebouwen derhalve 0,15 parkeerplaats per zitplaats. Wij merken op dat het CROW met betrekking tot het kengetal voor religiegebouwen aangeeft dat het globale kengetallen betreft, waarbij bij de toepassing hiervan een 'forse' marge in acht moet worden genomen.

### **3.2.2. Enquête**

VEZ heeft een digitale enquête uitgezet onder de leden van VEZ. De enquête is ingevuld door 535 respondenten, overigens allen ouder dan 18 jaar. Deze groep is voor zover het het gebruik van de auto betreft ook het meest relevant.

Bij de enquête is onderscheid gemaakt in inwoners van Zwolle en inwoners van de regio. Dit omdat het verplaatsingsgedrag van beide groepen gezien de afstand tussen woonadres en kerk nogal kan verschillen. Uit de resultaten van de enquête blijkt dit ook. Van de Zwolse respondenten geeft circa 75% aan met de auto te komen, ruim 20% komt op de fiets en de overige paar procent komt anders (OV, lopend et cetera). De respondenten van buiten Zwolle komen nagenoeg allemaal (98%) met de auto.

In de enquête is ook gevraagd hoeveel personen er in de auto vervoerd worden. Hieruit blijkt dat de gemiddelde autobezetting 3,35 inzittenden bedraagt. Het onderscheid tussen de autobezetting van de Zwollenaren en de regionale bezoekers is beperkt (3,22 versus 3,45 inzittenden).

Uit beide bevindingen tezamen kan worden gedestilleerd dat de respondenten het verplaatsingsgedrag van circa 1.320 bezoekers representeren. Omdat de enquête steeds betrekking heeft op één dienst en er geen meerdere enquêtes per respondent zijn ingevuld, leidt dit tot de conclusie (uitgaande van een bezetting van 1.500 bezoekers per dienst op zondagochtend (1.250 reguliere kerkbezoekers en 250 bezoekers van de kinderdienst)) dat het verplaatsingsgedrag van bijna 90% van de bezoekers bekend mag worden geacht. De overige 10% kan worden verklaard doordat niet iedereen een enquête heeft ingevuld.

Aangenomen kan worden dat voor de 'niet respondenten' dezelfde verdelingen kunnen worden gehanteerd. Het is echter ook denkbaar dat een deel van de 12 - 18 jarigen (vooral uit Zwolle) zelfstandig en per fiets naar de WRZV hallen komt, voor de nog jongeren lijkt dit weer onwaarschijnlijk. De groep 12 - 18 jarigen is niet vertegenwoordigd in de enquêteresultaten. Deze ondervertegenwoordiging kan er dus toe leiden dat het aandeel auto wordt overschat. In dat geval is er sprake van een worst case benadering, waarvan wij in het vervolg van deze rapportage verder uitgaan.

Een en ander betekent dat van alle bezoekers uit Zwolle circa 88% met de auto komt en vanuit de regio het aandeel autobezoekers circa 99% bedraagt. De combinatie van aandeel auto en autobezetting leidt tot de conclusie dat per 100 Zwolse bezoekers 27,25 ( $100 \times 0,88 / 3,22$ ) auto's worden verwacht en per 100



bezoekers uit de regio 28,75 ( $100 \cdot 0,99 / 3,45$ ). Gaan we uit van een 50/50 verdeling tussen de bezoekers uit Zwolle en regio dan betreft het exact 28 voertuigen per 100 bezoekers. Indien wordt uitgegaan van een verhouding overeenkomstig de ledenverdeling van VEZ (circa 65% uit Zwolle en 35% uit de regio) dan neemt het aantal voertuigen per 100 bezoekers af naar 27,77. Een marginaal verschil derhalve waaruit de conclusie kan worden getrokken dat de verdeling tussen Zwollenaren en regiobezoekers niet heel relevant is voor zover het het te verwachten aantal auto's betreft. Omgerekend betekent dit een parkeerkengetal van circa 0,28 parkeerplaats per zitplaats. Bijna het dubbele van het kengetal dat de gemeente Zwolle hanteert.

Vertalen we deze bevindingen naar parkeervraag op een piekoment in de huidige situatie, waarbij er in totaliteit 1.650 bezoekers aanwezig zijn dan leidt dit tot circa 460 geparkeerde voertuigen bij een 50/50 verdeling van de kerkbezoekers.

### **3.2.3. Toekomstige parkeervraag**

Er is geen reden te veronderstellen dat de gevonden resultaten uit de enquête, leidend tot een kengetal van 0,28 voertuig per zitplaats, in de toekomst anders zullen zijn. Bovendien is het aandeel autobezoekers in de huidige situatie, mede als gevolg van de sterke regiofunctie, al hoog, waardoor het aantal auto's per bezoeker nooit veel zal (kunnen) stijgen.

Indien wordt uitgegaan van het maximale aantal bezoekers van 1.800 (1.500 reguliere kerkbezoekers en 300 bezoekers van de kinderdienst) dan leidt dit bij een maximale bezetting van de kerk tot een toekomstige parkeervraag van ruim 500 parkeerplaatsen. Voor de volledigheid vermelden wij dat hierbij dus is uitgegaan van de empirisch bepaalde parkeervraag per bezoeker en niet van het veel lagere parkeerkengetal dat de gemeente Zwolle hanteert.

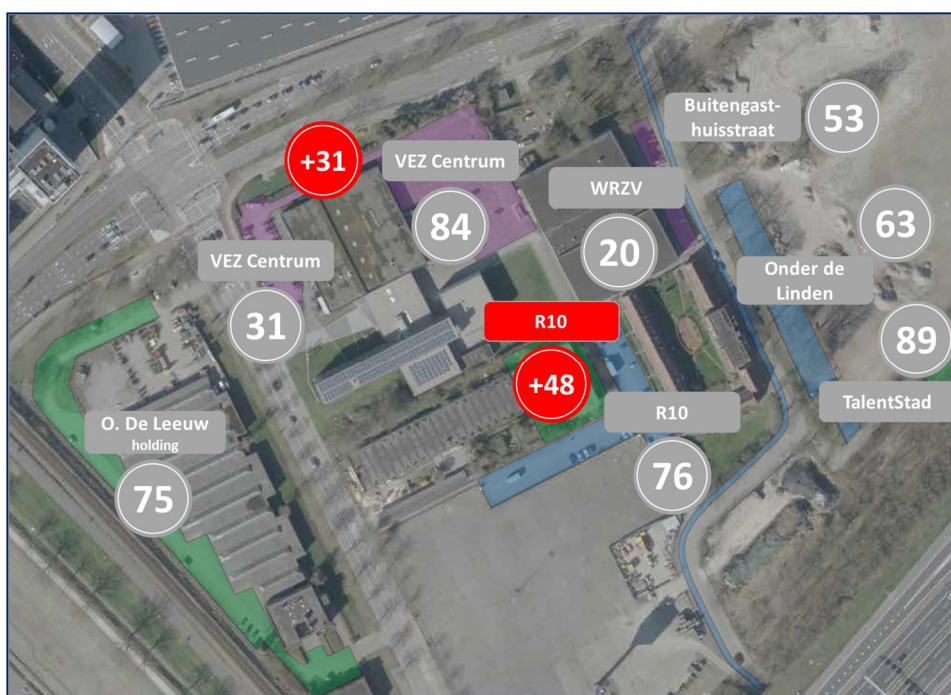
### **3.3. Parkeercapaciteit**

In paragraaf 2.2 is uitgebreid ingegaan op de huidige parkeersituatie. In deze paragraaf is aangegeven dat de huidige parkeercapaciteit ten zuiden van de Blaloweg 491 parkeerplaatsen bedraagt. Ook is vastgesteld dat een deel van deze parkeerplaatsen niet beschikbaar is. Vooral op de Buitengasthuisstraat ter hoogte van de woningen wordt veelvuldig geparkeerd, waarschijnlijk door bewoners. Hier zijn 25 – 35 parkeerplaatsen bezet. Rekening houdend met incidenteel geparkeerde voertuigen op andere locaties leidt dit tot de conclusie dat maximaal circa 50 van de 491 parkeerplaatsen niet beschikbaar zijn. De parkeercapaciteit beschikbaar voor kerkbezoekers bedraagt daarmee derhalve circa 440 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie zal de parkeercapaciteit worden uitgebreid. Aan de noordzijde van het bestaande VEZ gebouw worden circa 31 parkeerplaatsen toegevoegd en op het terrein van R10, dat tijdelijk (tot 1-1-2024) door de gemeente Zwolle in bruikleen is gegeven aan de VEZ, is een uitbreiding met 48 parkeerplaatsen gerealiseerd en sinds augustus 2019 in gebruik genomen. De ligging van deze locaties is in figuur 4 weergegeven.



Uitbreidingslocatie R10



Figuur 4: Uitbreidingslocaties parkeren en toekomstige parkeercapaciteit

Met de uitbreiding zoals beschreven komt de totale parkeercapaciteit in het gebied ten zuiden van de Blaloweg op 570 parkeerplaatsen, inclusief de tijdelijke parkeerplaatsen R10. Exclusief deze tijdelijke parkeerplaatsen bedraagt de parkeercapaciteit circa 520 parkeerplaatsen. Wederom rekening houdend met het feit dat een deel van de parkeerplaatsen al bezet wordt door derden, betekent dit een beschikbare parkeercapaciteit tijdens kerkdiensten van circa 520 parkeerplaatsen inclusief en circa 470 parkeerplaatsen exclusief de tijdelijke parkeerplaatsen.



Op basis van het uit de gehouden enquête gedestilleerde parkeerkental (0,28 parkeerplaatsen per bezoeker) kan worden bepaald dat de parkeervraag bij een maximale bezetting van de kerk, uitgaande van de uitbreiding tot maximaal 1.500 (+300) bezoekers, 504 parkeerplaatsen bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat de parkeercapaciteit aan de zuidzijde van de Blaloweg, inclusief de tijdelijke parkeerplaatsen R10, dan volstaat (parkeervraag 504 versus parkeeraanbod 520) om deze parkeervraag op te kunnen vangen. Worden de tijdelijke parkeerplaatsen R10 niet meegerekend, dan is er sprake van een tekort van 32 parkeerplaatsen. Echter, dit tekort kan ruimschoots worden opgevangen door de beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aan de noordzijde van de Blaloweg. Wanneer uitgegaan wordt van de maximale parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per bezoeker die de gemeente Zwolle hanteert voor kerken, dan kan de parkeervraag van 360 parkeerplaatsen ( $1.800 * 0,2$ ) ruimschoots opgevangen worden op de beschikbare parkeercapaciteit aan de zuidzijde van de Blaloweg (exclusief tijdelijke parkeerplaatsen R10). Bij een volledige bezetting van de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Blaloweg tijdens een kerkdienst met 1.800 bezoekers, is er sprake van 0,26 parkeerplaatsen per bezoeker (472 parkeerplaatsen op 1.800 bezoekers).

Deze bevindingen hebben overwegend betrekking op de zondagsdiensten. Het is denkbaar dat er op zaterdagavond meer parkeerplaatsen bezet worden door derden, waardoor er een parkeertekort zou kunnen ontstaan. Echter de praktijk wijst uit dat de diensten op zondag aanzienlijk drukker worden bezocht dan de diensten op zaterdagavond. Het is dan ook niet de verwachting dat er op zaterdagavond een parkeerprobleem zal ontstaan.

### **3.4. Verkeersafwikkeling**

In de huidige situatie wordt het verkeer van en naar de kerk begeleid door verkeersregelaars. Dit zal in de toekomstige situatie ook zo zijn. Omdat er vooral tijdens het einde van de diensten sprake is van geconcentreerd vertrek van voertuigen, is deze situatie voor zover het de verkeersafwikkeling betreft het meest bepalend. Om de Blaloweg te ontzien, het kruispunt Blaloweg – Buitengasthuisstraat is immers een relatief grootschalig ongeregeld kruispunt met twee doorgaande rijstroken in beide rijrichtingen en linksaffers aan beide zijden, wordt het vertrekkende verkeer in zuidelijke richting gestuurd. Vanuit verkeersveiligheidsoptiek zijn maatregelen op deze locatie, onafhankelijk van de ontwikkelingen bij de WRZV hallen, gewenst. Een en ander moet uiteraard nader worden gezien in relatie tot de ontwikkelingen in de directe omgeving.

Grote druk op het kruispunt Buitengasthuisstraat – Blaloweg wordt dus voorkomen door het verkeer voor verreweg het grootste deel in zuidelijke richting af te laten wikkelen via de Buitengasthuisstraat. Om het hoofdwegennet vervolgens weer te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de aansluitingen Veemarkt – Rieteweg en Meeuwenlaan – Katerdijk. Eventueel kan ook nog de route via de Nachtegaalstraat naar de Pannekoekendijk worden gevolgd, maar deze route ligt, mede vanwege de beperkte uitwisselingsmogelijkheden op dit kruispunt, minder voor de hand. Ook is er nog een mogelijkheid via de Lijnbaan naar de Pannekoekendijk te rijden, maar hierbij betreft het een ondergeschiktere verbinding. Zowel de Rieteweg als de Katerdijk, zijn op zondagochtend geen zwaar belaste wegen. Ondanks de geconcentreerde aankomst van verkeer vanaf de kerk, waardoor er wellicht enige stagnatie zou kunnen ontstaan bij het oprijden van een van beide



genoemde wegen, is hier geen sprake van (grote) afwikkelingsproblemen. Als die al optreden betreft het uitsluitend kerk gerelateerd verkeer dat even moet wachten op ondergeschikte straten, in casu de Veemarkt of de Meeuwenlaan.

In de exacte verdeling van het verkeer bestaat op dit moment onvoldoende inzicht om gedetailleerde uitspraken te kunnen doen over de verkeersafwikkeling. Een globale indicatie is hiervoor echter wel verkregen op basis van de volgende uitgangspunten.

- Het vertrek van kerkbezoekers verspreid zich over 30 minuten;
- 400 voertuigen rijden via de Buitengasthuisstraat in zuidelijke richting;
- De voertuigen verdelen zich gelijkmatig over de Meeuwenlaan en de Veemarkt;
- 80% van de voertuigen slaat vervolgens linksaf richting hoofdweg;
- De intensiteit op de kruisende weg bedraagt 500 motorvoertuigen per uur, gelijkmatig verdeeld over beide rijrichtingen.

In dat geval bedraagt de wachttijd voor de aansluitingen, circa 15 seconden, hetgeen in deze situatie als zeer acceptabel wordt beschouwd.



## 4. Conclusies en aanbevelingen

VEZ is van plan de WRZV hallen aan te kopen en hierin ook in de toekomst kerkdiensten plaats te laten vinden. Vooralsnog wordt een maximaal bezoekersaantal van 1.500 in de WRZV hallen voorzien. Het genoemde aantal is nog exclusief de kinderen die de kinderdienst, die gelijktijdig met de reguliere kerkdiensten op zondag in het bestaande en naastgelegen VEZ Centrum (Rieteweg 12) plaatsvindt, bezoeken. Hiervoor is een maximum van 300 kinderen voorzien.

Een groei in bezoekersaantallen brengt ook extra verkeersbewegingen en een extra parkeervraag met zich mee. Hoewel deze, vanwege de beperkte groei op korte termijn van 1.350 naar 1.500 zitplaatsen, niet als heel groot kan worden aangemerkt.

Op basis van de bevindingen uit een door VEZ onder de leden gehouden enquête is de huidige vervoerwijzekeuze van de kerkbezoekers bepaald en is vastgesteld dat per bezoeker 0,28 parkeerplaats wordt gebruikt. Hierbij is rekening gehouden met het totale bezoekersaantal inclusief de kinderdienst. Voor nagenoeg alle kinderen die de kinderdienst bezoeken geldt dat de ouders/begeleiders van deze kinderen de reguliere kerkdienst op het zelfde moment bezoeken.

Indien rekening wordt gehouden met een bezoekersaantal van maximaal 1.800 per dienst, dan leidt dit tot een parkeervraag van 504 parkeerplaatsen. VEZ wil graag dat de bezoekers van de diensten aan de zuidzijde van de Blaloweg een parkeerplaats kunnen vinden, zodat kerkbezoekers deze weg niet hoeven te kruisen. Hierbij kunnen bezoekers van de kerk gebruik maken van de parkeerplaatsen van VEZ op eigen terrein, van openbare parkeerplaatsen in de omgeving (Buitengasthuisstraat) en van privéparkeerplaatsen die tijdens kerkdiensten (contractueel) zijn opengesteld voor bezoekers. Met betrekking tot laatstgenoemde terreinen gaat het hierbij om het terrein van O. de Leeuw holding en het terrein van TalentStad aan het Schevemolenpad.

In de huidige situatie liggen er in het gebied rondom de WRZV hallen ten zuiden van de Blaloweg 491 parkeerplaatsen. Uit onderzoek op zondagochtend, voorafgaand aan de kerkdiensten, blijkt echter dat tijdens kerkdiensten maximaal circa 50 van deze parkeerplaatsen door derden (overwegend bewoners) worden bezet. De beschikbare capaciteit bedraagt daardoor circa 440 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn recent ook nog 48 parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein van R10, dat tijdelijk (tot 1-1-2024) door de gemeente Zwolle in bruikleen is gegeven aan de VEZ. Na aankoop en eigendomsoverdracht van de WRZV-hallen zal de VEZ de parkeercapaciteit nog uitbreiden met 31 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het VEZ Centrum. Hiermee komt de toekomstige (beschikbare) parkeercapaciteit op circa 520 parkeerplaatsen. Net voldoende derhalve om bij een volledige bezetting van de kerk te voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer de tijdelijke parkeerplaatsen op terrein R10 niet meegerekend worden, dan is er sprake van een tekort in parkeercapaciteit van 32 parkeerplaatsen. Echter, dit tekort kan ruimschoots worden opgevangen door de beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aan de noordzijde van de Blaloweg (Rieteweg noord en Gasthuisdijk).



Uitgaande van het parkeerkental dat de gemeente Zwolle hanteert voor kerkgebouwen (0,2 parkeerplaatsen per zitplaats), is er sprake van ruimschoots voldoende parkeercapaciteit aan de zuidzijde van de Blaloweg, ook als de tijdelijke parkeerplaatsen op terrein R10 daarbij niet worden meegerekend.

Aandachtspunten voor de toekomst zijn nog de eventuele beschikbaarheid van het braakliggende terrein tegenover de WRZV hallen, dat als parkeerplaats of fietsenstalling kan worden benut. Voorlopig staat dit terrein voor gebruik open, maar de capaciteit hiervan is in het voorgaande niet meegerekend vanwege de tijdelijkheid van deze voorziening. Tevens is een aandachtspunt de tijdelijke hub die door Boskalis nabij de IJsselhallen wordt gerealiseerd ten behoeve van de werkzaamheden aan het Stationsplein in Zwolle.

Naast de parkeersituatie is globaal de verkeersafwikkeling tegen het licht gehouden. Voorafgaande en na de kerkdiensten wordt het verkeer van en naar de parkeervoorzieningen in goede banen geleid door verkeersregelaars. Belangrijk aspect hierbij is dat na afloop van de kerkdiensten een groot deel van het verkeer niet in noordelijke richting kan rijden, maar via de Buitengasthuisstraat het gebied in zuidelijke richting moet verlaten. Vervolgens kan via de Meeuwenweg de Katerdijk worden bereikt of via de Veemarkt de Rieteweg. Ook is het nog mogelijk via de Nachtegaalstraat (of eventueel Lijnbaan) de Pannekoekendijk te bereiken, maar hier gaat het om ondergeschiktere routes. Er bestaat geen inzicht in de intensiteiten op de betreffende kruispunten op zondag, maar een globale berekening wijst uit dat op betreffende locaties geen afwikkelingsproblemen te verwachten zijn. Als er al sprake is van enige stagnatie betreft het het kerk gerelateerde verkeer dat niet snel genoeg de hoofdweg op kan rijden. Op de hoofdwegen zelf is geen sprake van enige stagnatie.

Hoewel de meeste voertuigen via de zuidzijde worden afgewikkeld zal ook een deel van het verkeer de aansluiting Buitengasthuisstraat – Blaloweg gebruiken. In algemene zin kan over deze aansluiting worden opgemerkt dat deze niet als zeer verkeersveilig kan worden aangemerkt. Het betreft een hoofdverkeersader, met meerdere rijstroken die moeten worden gekruist. Aanbevolen wordt om naar oplossingen te zoeken die de verkeersveiligheid op deze locatie verbeteren. Deze bevinding wordt echter niet direct beïnvloed door de uitbreiding van de kerk.

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **REGELS**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1      plan:**

het bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen) met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18016-0004 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      andere gezondheidszorggebouwen:**

- a. verzorgingstehuizen;
- b. psychiatrische inrichtingen;
- c. medische centra;
- d. poliklinieken;
- e. medische kleuterdagverblijven;

**1.6      archeologische waarden:**

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

**1.7      bebouwing:**

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

**1.8      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;

**1.9 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;

**1.10 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:**

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;

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 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;

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 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;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 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;

**1.21 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 historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

**1.22 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;

**1.23 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;

**1.24 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;

**1.25 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.26 erf:**

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

**1.27 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;

**1.28 gebiedsontsluitingsweg:**

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

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 geluidsbelasting:**

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

**1.31 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 m<sup>2</sup> en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.32 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;

**1.33 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;

**1.34 hoofdgebouw:**

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

**1.35 kelder:**

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

**1.36 kwetsbaar object:**

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.37 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;

**1.38 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;

**1.39 normaal onderhoud:**

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

**1.40 openbare nutsvoorzieningen:**

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

**1.41 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;

**1.42 overig bouwwerk:**

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

**1.43 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;

**1.44 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);

**1.45 prostitutie:**

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

**1.46 ruimtelijke kwaliteit:**

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

**1.47 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;

**1.48 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;

**1.49 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.50 stroomweg:**

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

**1.51 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel;

**1.52 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.53 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, 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, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) 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 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van religieuze en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bijgebouwen, ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- k. overige bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 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)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen dienen te worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;

##### 3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 gelden de volgende regels:

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

### **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. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

#### **3.4.2 Voorwaarden**

De in artikel 3.4.1 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.

### **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 voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 4      Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

### **4.2      Bouwregels**

Op of in deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

### **4.3      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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

## **Artikel 5      Tuin**

### **5.1      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, met uitzondering van carports.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *5.2.2    Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 gelden de volgende regels:

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

### **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      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 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

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

- c. 1 rijbaan voor verkeer in twee richtingen met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Buitengasthuisstraat;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. bebouwing.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.

#### *6.2.2 Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 gelden de volgende regels:

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

### **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 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 7      Waarde - Archeologie**

### **7.1      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.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    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 m<sup>2</sup> 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.

#### *7.2.2    Bouwwerken*

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

### **7.3      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.

#### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *7.4.1 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 m<sup>2</sup>.

##### *7.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 7.4.1 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.

##### *7.4.3 Voorwaarden*

De in artikel 7.4.1 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 8      Waarde - Cultuurhistorie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals:

- a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- b. eenheid in verschijningsvorm;
- c. bebouwingstypologie;
- d. massa en vorm;
- e. dakvorm en dakrichting;
- f. gevelkarakteristiek;
- g. rooilijnen.

### **8.2      Bouwregels**

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:

- a. bij nieuwbouw van bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en bij vergroting of verandering van bestaande bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

### **8.3      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 cultuurhistorische waarden wordt gedaan.

### **8.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1      Verboden werkzaamheden**

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

- a. het verven van bouwwerken, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanplanten van houtopstanden;
- d. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>.

#### **8.4.2      Toegestane werkzaamheden**

Het in artikel 8.4.1 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.

#### 8.4.3 Voorwaarden

De in artikel 71.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan 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.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      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 10    Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie**

### **10.1    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 Voorst, 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 Voorst buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1    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.

### **11.2    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 afwijkmogelijkheid 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 perceelafscheidings 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 1.42 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 1.42, 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, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m<sup>2</sup> 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;

### **11.3    Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen**

De in artikel 11.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

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 12    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](http://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 13 Overige regels**

### **13.1 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.

### **13.2 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.

### **13.3 Afwijken van de overige regels**

#### *13.3.1 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 13.1 en 13.2:

- 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.

#### *13.3.2 Voorwaarden*

Bij de toepassing van de in artikel 13.3.1 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 14    Overgangsrecht**

#### **14.1    Overgangsrecht bouwwerken**

##### *14.1.1    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.

##### *14.1.2    Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

##### *14.1.3    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 14.1.1 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.

#### **14.2    Overgangsrecht gebruik**

##### *14.2.1    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.

##### *14.2.2    Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

##### *14.2.3    Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

##### *14.2.4    Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### *14.2.5 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.

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **Artikel 15    Slotregel**

Het plan wordt aangehaald als:

**bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen).**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)'.**

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering

van 20 april 2020 nummer ....

P. Snijders, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,

18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**

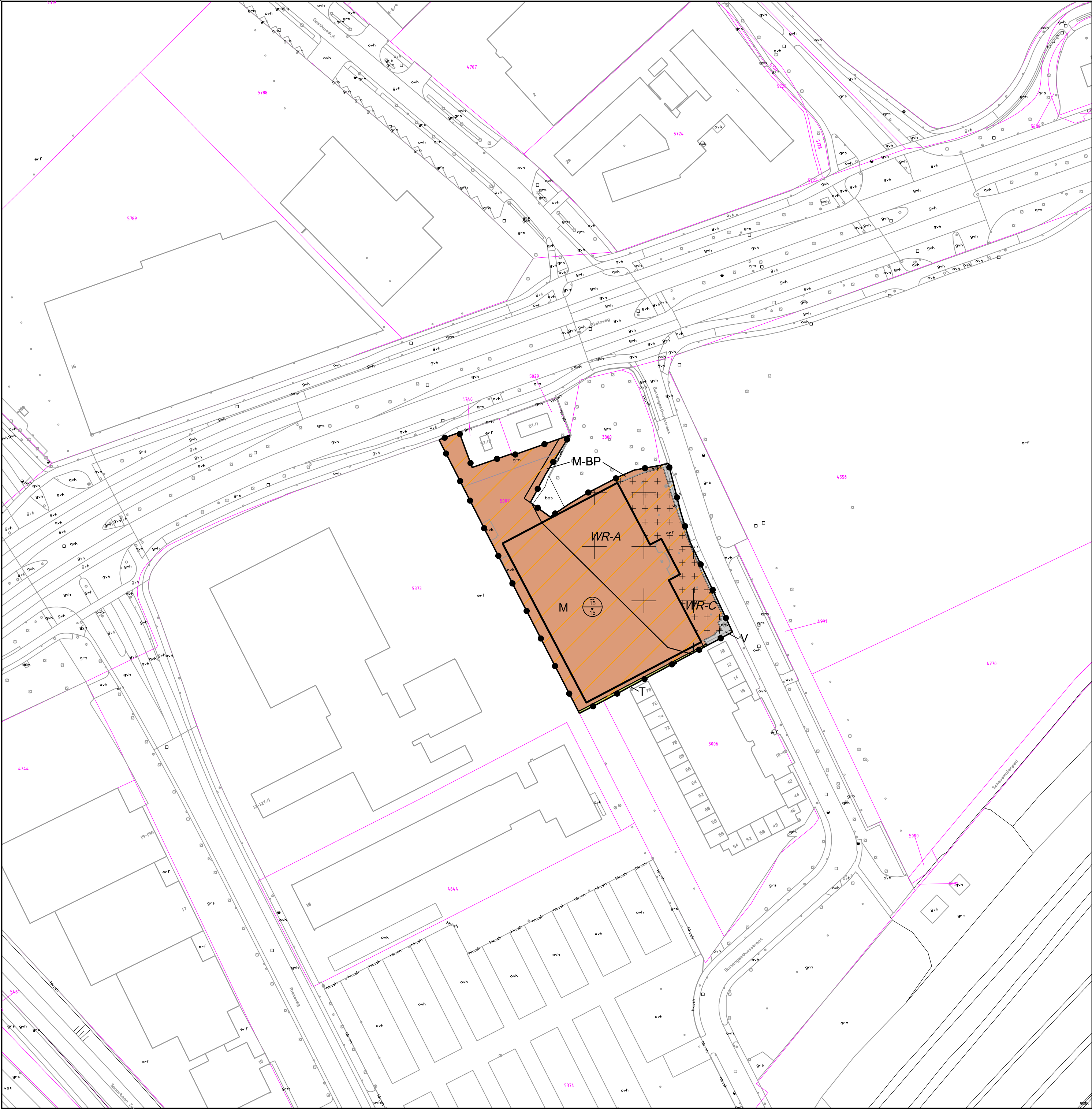
18 mei 2020

bestemmingsplan Voorsterpoort Oost, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

## **Bijlage 1   Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren**

Lijst cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren Voorsterpoort – Oost

| Foto                                                                               | Adres                              | RM<br>GM | Karakteristiek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Buitengasthuisstraat z.n           |          | <p>Een deel van de Buitengasthuisstraat is een onderdeel van de reeds vanaf de Middeleeuwen belangrijke handelsweg over land met Kampen en Hasselt. Deze historisch-stedenbouwkundige structuur kent (restanten van) een waardevolle historische laanbeplanting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Buitengasthuisstraat (naast nr. 8) | GM       | <p><u>Begraafplaats Blaloweg</u><br/> Naast het Buitengasthuis verrees in 1379 een kapel, die in 1703 tijdens een hevige storm instortte, waarin en –rond de doden van het gasthuis werden begraven. De begraafplaats is daarmee de oudste nog bestaande in Zwolle, aangezien men er vanaf de stichting zal hebben begraven.<br/> De fundamenteën van de kapel waren al aan het eind van de 19de eeuw herkenbaar door een thans ook nog bestaande rij met ijzeren stangen verbonden palen. De fundamenteën zijn in de 20ste eeuw opgemetseld. Het hekwerk aan de kant van de Buitengasthuisstraat is waarschijnlijk laat 19de of vroeg 20ste –eeuws. Verder bevat de begraafplaats bebouwing met monumentale kastanjabomen.<br/> Tot ver in de 20ste eeuw is hier begraven. Vooral bewoners van het Buitengasthuis en inwoners van de Kamperpoort en de omliggende, merendeels arme buurschappen (Voorst, Frankhuis) werden hier ter aarde besteld. De spaarzame en eenvoudige zerken en stèles geven slechts een deel van de talloze begravingen aan die eeuwenlang op deze plek hebben plaatsgevonden.<br/> Een klein deel van de begraafplaats werd in de 20ste eeuw opgeofferd ten behoeve van de verbreding van de Blaloweg. De begraafplaats is aangewezen als gemeentelijk monument.</p> |



LEGENDA

- PlangebiedPlangebiedgrens
- Bestemmingen

M

Maatschappelijk

M-BP

Maatschappelijk - Begraafplaats

T

Tuin

V

Verkeer

Dubbelbestemmingen

WR-A

Waarde - Archeologie

WR-C

Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg]

bijgebouwen

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- VERKLARING
- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens
- |                 |                |            |                  |                                  |
|-----------------|----------------|------------|------------------|----------------------------------|
| Bronhouder:     | Schaal:        | Formaat:   | Bestandsnaam:    | <div>N</div>                     |
| Gemeente Zwolle | 1 : 1000       | A2         | BP18016-0004.pdf |                                  |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:          | Vaststellingsbesluit:            |
| G.J. Tromp      | J.F.G. Grobbe  | 18-05-2020 | 1 van 1          | vb_NL.IMRO.0193.BP18016-0004.pdf |

Bestemmingsplan Voorsterpoort Oost,

Rieteweg, Buitengasthuisstraat 8 (oude WRZV-hallen)

NL.IMRO.0193.BP18016-0004

Vastgesteld

ruimte op orde

Gemeente Zwolle

Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Zwolle