

Holtenbroek

vaststelling

nr. NL.IMRO.0193.BP18007-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18007-0004

Datum: 15 september 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijk beleid	11
2.2.1 Rijksbeleid	11
2.2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	18
2.3.1 Archeologisch beleid	18
2.3.2 Cultuurhistorisch beleid	18
2.4 Verkeersbeleid	19
2.5 Natuur- en groenbeleid	20
2.6 Waterbeleid	21
2.7 Woonbeleid	23
2.8 Sportbeleid	24
2.9 Recreatiebeleid	25
2.10 Evenementenbeleid	25
2.11 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen	26
2.12 Economisch beleid	26
2.13 Detailhandelsbeleid	27
2.14 Horecabeleid	27
2.15 Coffeeshopbeleid	28
2.16 Prostitutiebeleid	28
2.17 Milieubeleid	28
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	33
3.1 De wijk Holtenbroek	33
3.1.1 Holtenbroekerdijk 45 en 46	36
3.2 Archeologie	38
3.2.1 Huidige situatie	38
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	42
3.3 Cultuurhistorie	42
3.3.1 Huidige situatie	42
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	45
3.4 Verkeer	47
3.4.1 Huidige situatie	47
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	48
3.5 Groen en Natuur	48
3.5.1 Huidige situatie	48
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	51
3.6 Water	52
3.6.1 Huidige situatie	52
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	55
3.7 Wonen	55

3.7.1	Huidige situatie	55
3.7.2	Uitgangspunt bestemmingsplan	58
3.8	Voorzieningen	58
3.8.1	Sport & recreatie	58
3.8.2	Maatschappelijk	59
3.8.3	Commercieel	60
3.9	Milieu	60
3.9.1	Geluid	60
3.9.2	Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	61
3.9.3	Trillingen	62
3.9.4	Luchtkwaliteit	62
3.9.5	Bodemkwaliteit	63
3.9.6	Explosieven	63
3.9.7	Externe veiligheid	64
3.9.8	Kabels, leidingen en straalpaden	65
Hoofdstuk 4	Juridische aspecten	67
4.1	Inleiding	67
4.2	Inleidende regels	70
4.3	Bestemmingsregels	71
4.4	Algemene regels	77
4.5	Overgangs- en slotregels	79
4.6	Bijlagen	79
4.7	Handboek	79
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	80
5.1	Economische uitvoerbaarheid	80
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80
5.2.1	Overleg met de buurt	80
5.2.2	Uitkomsten overleg	80
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		83
Bijlage 1	Cultuur historische QS Holtenbroek	84
REGELS		137
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	138
Artikel 1	Begrippen	138
Artikel 2	Wijze van meten	151
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	153
Artikel 3	Bedrijf	153
Artikel 4	Bedrijf - Garage	157
Artikel 5	Bedrijf - Haven	159
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	161
Artikel 7	Detailhandel - Bovenwoning	163
Artikel 8	Gemengd	166
Artikel 9	Groen	169
Artikel 10	Kantoor	171
Artikel 11	Maatschappelijk - 1	173
Artikel 12	Maatschappelijk- 2	176
Artikel 13	Maatschappelijk- 3	179
Artikel 14	Natuur	181

Artikel 15	Recreatie - Jeugdtuin	183
Artikel 16	Recreatie - Volkstuin	185
Artikel 17	Sport	187
Artikel 18	Tuin	189
Artikel 19	Verkeer	191
Artikel 20	Verkeer - Erftoegangsweg	193
Artikel 21	Verkeer - Openbaar vervoer	195
Artikel 22	Water	197
Artikel 23	Wonen	199
Artikel 24	Wonen - Meergezinshuis	203
Artikel 25	Wonen - Woonwagen	206
Artikel 26	Woongebied	208
Artikel 27	Leiding - Riool	212
Artikel 28	Leiding - Water	214
Artikel 29	Waarde - Cultuurhistorie -1	216
Artikel 30	Waarde - Cultuurhistorie -2	218
Artikel 31	Waarde - Archeologie	220
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering	222
Artikel 33	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	224
Hoofdstuk 3	Algemene regels	226
Artikel 34	Anti-dubbeltelregel	226
Artikel 35	Veiligheidszone - munitie	227
Artikel 36	Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie	228
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk	229
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	231
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	233
Artikel 40	Algemene procedureregels	234
Artikel 41	Overige regels	235
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	236
Artikel 42	Overgangsrecht	236
Artikel 43	Slotregel	238
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		239
Bijlage 1	Lijst met horecacategorieën	240
Bijlage 2	Lijst van afwijkend gebruik	241
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen	243
Hoofdstuk 1	Algemene verklaring	
1.1	Bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties	
1.2	SBI-codes en nummers	
1.3	Omschrijving	
1.4	Toelaatbaar	
1.5	Niet toelaatbaar	
1.6	Afstanden en scores milieuaspecten	
1.7	Categorieën	
Hoofdstuk 2	Betekenis van de gebruikte afkortingen	
Hoofdstuk 3	Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen	
Bijlage 4	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren	267

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan Holtenbroek biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de wijk Holtenbroek.

In de periode van 2003 tot en met 2013 is in het kader van Zwolle op Orde een groot deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het geldende bestemmingsplan Holtenbroek was één van deze plannen.

Naar verwachting treedt binnen afzienbare tijd de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet zal er onder meer in voorzien dat het bestemmingsplan, als huidig ruimtelijk instrument, wordt vervangen door een nieuw integraal 'omgevingsplan'. Het overgangsrecht van de Omgevingswet geeft aan dat (digitale) bestemmingsplannen van rechtswege deel gaan uitmaken van het omgevingsplan totdat er een nieuw omgevingsplan is vastgesteld.

Het is zaak de Zwolse bestemmingsplannen die op orde zijn actueel te houden, om goed te kunnen anticiperen op de komende Omgevingswet. Om die reden is gestart met Zwolle op Maat. Het doel van Zwolle op Maat is de bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle actueel te houden en hiermee voor te sorteren op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Eén van deze plannen betreft het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Holtenbroek.

Met dit nieuwe plan voor de wijk Holtenbroek wordt, conform het kader zoals verwoord in het Plan van aanpak Zwolle op Maat van 25 april 2015, een actueel bestemmingsplan vastgesteld dat voldoet aan de voorwaarden om op te gaan in het omgevingsplan. Het plan voorziet in een toekomstgerichte, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.

Dit bestemmingsplan bevat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Deze worden opgenomen in op die ontwikkelingen afgestemde plannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de westelijke oever van het Zwarte Water in het westen, de Mastenbroekerbrug, de Holtenbroekerdijk, de Peterskampweg, de Luttekeweg en de Middelweg in het noorden, de Middelweg in het oosten en de Zwartewaterallee in het zuiden. Dit met uitzondering van de jachthavenlocatie tussen de Mastenbroekerbrug en Twistvlietbrug.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal aangegeven op de volgende kaart. Voor de exacte begrenzing is de verbeelding te raadplegen.



figuur 2: Situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende plannen:

Bestemmingsplan Holtenbroek

Vastgesteld bij raadsbesluit van 14 juni 2010, nr. EC1004-0044.

Bestemmingsplan Holtenbroek, 1e partiele herziening (Blindgangers WOII)

Vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juli 2013, nr. EC1306-0047.

Bestemmingsplan Holtenbroek, Bachlaan en omgeving

Vastgesteld bij raadsbesluit van 11 mei 2015, nr. EC-20150330-JvdB-02.

Bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juni 2016, nr. 20160517 - 24874.

Bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen (ged.)

Vastgesteld bij raadsbesluit van 12 juni 2017, nr. 2017- 35597.

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren (ged.)

Vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juli 2017, nr. 2017- 367444.

Bestemmingsplan Holterbroek, Schubertstaat 39

Vastgesteld bij raadsbesluit van 6 mei 2019, nr. 20190506-9.

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte (ged.)

Vastgesteld bij raadsbesluit van 15 juni 2020, nr.20200615-9.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijke beleidskader van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 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 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.

Ontwerp Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. Het ontwerp van de NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Holtenbroek richt zich op het beheer van de wijk. Er worden geen grootschalige nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen rijksbelangen aangetast.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in

de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

Holtenbroek maakt als wijk van Zwolle deel uit van het stedelijk netwerk. Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht om het aanbod voor de (boven)regionale woningbehoefte te concentreren in de stedelijke netwerken. Vanuit de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zal de ruimte daarvoor allereerst gevonden moeten worden in het bestaande bebouwde gebied. Door herstructurering, transformatie en aanpassing van bestaande bebouwing worden bestaande woonmilieus aangepast aan de veranderende vraag en nieuwe stedelijke woonmilieus gerealiseerd.

De noordwestelijke hoek van het plangebied ligt in Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie aangeduid als 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Gebiedskenmerken

Holtenbroek is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is.

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'dekzandvlakten en ruggen', de laag van beleving als 'Ijssellinie inundatieveld'. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Laag agrarisch cultuurlandschap komt alleen voor ter plaatse van het Zwartewater, waar de aanduiding 'Rivierenlandschap, Oeverwallen en Komgronden' geldt. De omgevingsvisie stelt dat het winterbed een beschermende bestemmingsregeling krijgt, gericht op doorstroming van de rivier en instandhouding en versterking van natuur- en agrarische cultuurwaarden. In het winterbed zijn geen, dan wel plaatselijk zeer beperkte, aangepaste bebouwingsmogelijkheden. Handhaven van dijk en wielen als scherpe grens tussen het domein van de rivier en de omliggende gebieden als monumentaal ruimtelijk element.

Conclusie

Het bestemmingsplan Holtenbroek richt zich op het beheer van de wijk. Er worden geen grootschalige nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op de feitelijke situatie en het conserverende

karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding tot een nadere regeling in het plan. Aanwezige ruimtelijke waarden in Holtenbroek, onder andere op het gebied van cultuurhistorie en natuur, en de instandhouding van de waterfunctie worden beschermd met specifieke regels.

Het plan is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening juridisch verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

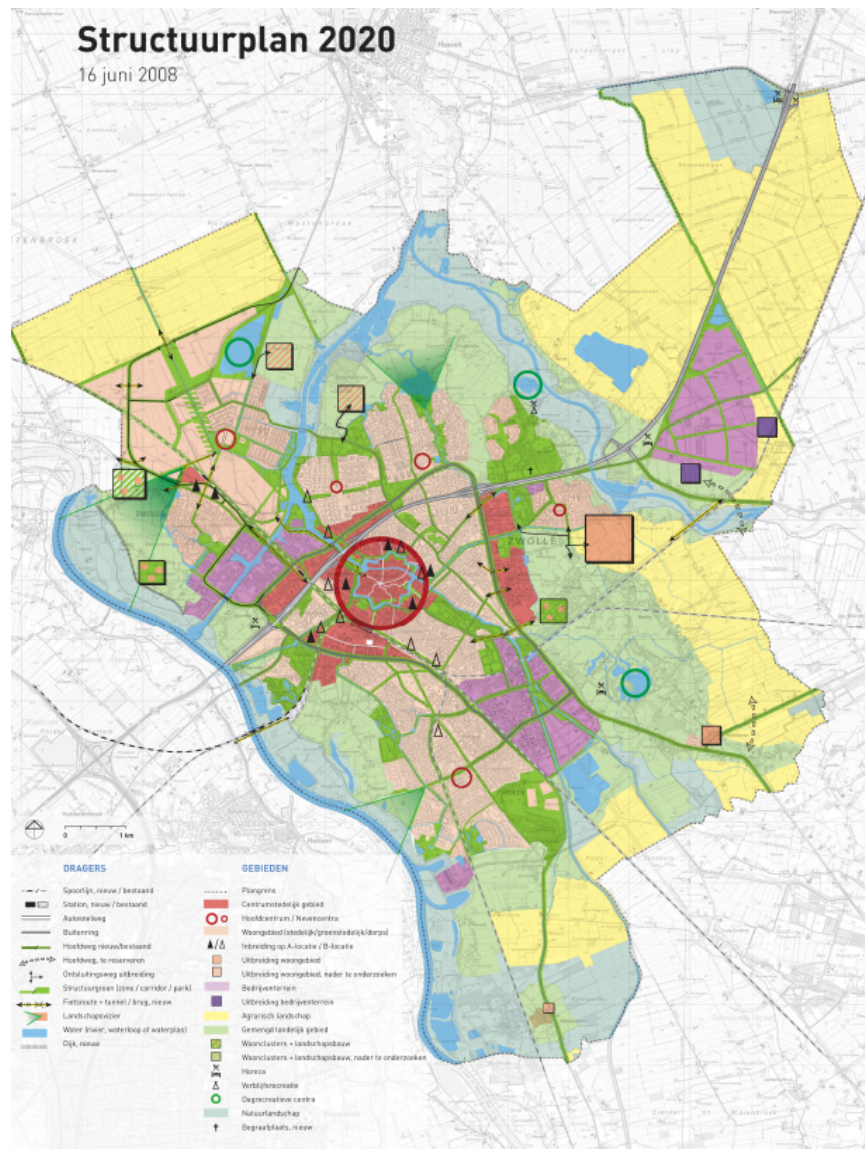
Deze paragraaf gaat in op het integrale ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals verwoord in het Structuurplan Zwolle 2020 en de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen". Het sectorale gemeentelijk beleid komt aan de orde in de volgende paragrafen.

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

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

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek



De kaart van het structuurplan geeft voor Holtenbroek de volgende aanduidingen:

Woongebied (stedelijk/groenstedelijk/dorps)

Het grootste deel van Holtenbroek is aangeduid als Woongebied. Zwolle is een aantrekkelijk stad om in te wonen. Het woonbeleid is er op gericht om de bestaande kwaliteiten van Zwolle als woonstad minimaal te behouden, maar liever nog te versterken. Inzet is het op peil houden dan wel verbeteren van de kwaliteit en vitaliteit van bestaande wijken, onder andere door het afronden van de herstructurering van Holtenbroek. Met de herstructurering wordt het eenzijdige karakter van de buurt doorbroken. Het gaat om een groenstedelijk woonmilieu, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de openbare ruimte.

Centrumstedelijk gebied

Ter versterking van de regionale centrumfunctie benoemt het Structuurplan Centrumstedelijk Gebied. Dit zijn gebieden met gemengde functies zoals wonen, werken en voorzieningen. Het zuidelijk deel van

Holtenbroek (het gaat hier om de strook voorzieningen aan weerszijden van de Zwartewaterallee en het bedrijventerrein aan het Zwartewater langs de Industrieweg) is aangewezen als centrumstedelijk gebied. Gezien de binnenstedelijke ligging is dit gebied vooral geschikt voor voorzieningen op stedelijk niveau en als broedplaats voor innovatieve functies. Hier wordt gedacht aan uitbreiding van stedelijke functies zoals onderwijs, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid.

Water (rivier, waterloop of waterplas)

Het Zwartewater ligt in het westelijk deel van het plangebied. Het structuurplan stelt dat het natuurlijke watersysteem zo min mogelijk zal worden beïnvloed en het watersysteem zal zo veel mogelijk in zijn natuurlijke toestand worden teruggebracht. Watergangen krijgen in principe een natuurlijke inrichting van water en oevers. Door kwel gevoede watergangen worden beschermd tegen negatieve invloeden van landbouw en stedelijk gebied.

Natuurlandschap

Natuurlandschap is grotendeels geconcentreerd als Natura 2000 gebied in de uiterwaarden van de IJssel, het Zwartewater en de Vecht. Het Structuurplan ondersteunt de realisatie van het Natuurlandschap. Dat betekent dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn die de natuurdoelstellingen kunnen schaden.

Nevencentra

Het winkelcentrum in Holtenbroek is aangegeven als nevencentrum. In stadsdeel- en wijkcentra is het goed om te kijken naar het lokale verzorgingsniveau. Voorzieningen zijn hier vooral geconcentreerd in of direct nabij de buurt- en wijkwinkelcentra. Zwolle heeft op dit moment een succesvol winkelapparaat op buurt en wijkniveau. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de wijk- en buurtwinkelcentra, waaronder Holtenbroek.

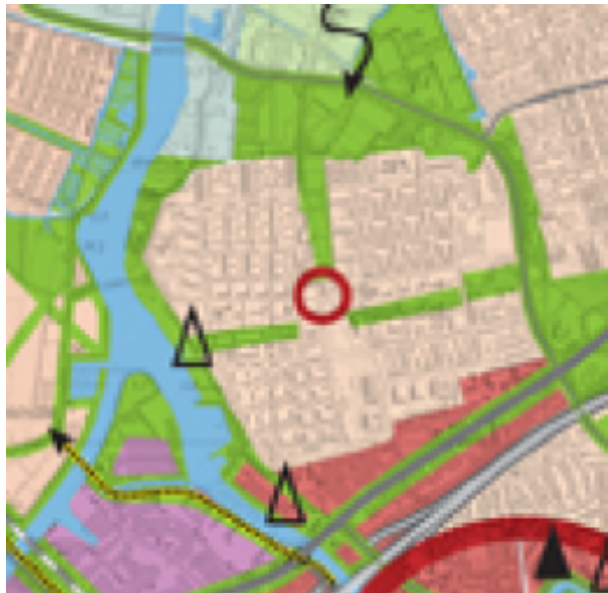
Structuurgroen (zone/corridor/park)

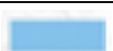
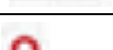
Het structuurgroen geeft het netwerk weer van groene dragers al dan niet met water, zowel in stad als land. In de stad gaat het om stadsparken, sportparken, begraafplaatsen, het groen langs waterlopen, hoofdwegen en andere groencorridors. De uiterwaarden langs Holtenbroek blijven groen. In beperkte mate mag (woon-)bebouwing plaatsvinden, binnendijs en /of buitendijs op bedrijfsterreinen die getransformeerd worden.

Het groen langs infrastructuurlijnen en groencorridors met fiets en wandelroutes vormen belangrijke groene dragers in de stad. Deze groene linten zijn zeer structuur- en identiteitsbepalend voor de stad. Bovendien zorgen ze in ecologisch en recreatief opzicht voor samenhang tussen de verschillende delen van het stedelijk groen.

Inbreiding op B-locatie

Nieuwe woonmilieus binnen de stad zijn mogelijk op de A-locaties en B-locaties. De B-locaties worden pas op langere termijn interessant omdat ze nu nog goed functioneren, aldus het structuurplan. Behalve op nieuwe locaties vindt ook inbreiding plaats door herstructurering van oude buurten als Holtenbroek.



	Woongebied (stedelijk/groenstedelijk/dorps)
	Centrumstedelijk gebied
	Water (rivier, waterloop of waterplas)
	Natuurlandschap
	Nevencentra
	Structuurgroen (zone/corridor/park)
	Inbreiding op B-locatie

2.2.3.2 Omgevingsvisie, deel 1

De raad heeft op 30 oktober 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. Deel 1 is "slechts" een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. De visie geeft topambities, ondergebracht in het 'Huis van Zwolle':

- Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad. Het vormt de drager van de stad.
- Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De fysieke stad is ons fundament.
- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio.
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal.
- Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



Het 'Huis van Zwolle'

Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

2.2.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan Holtenbroek richt zich op het beheer van de wijk. De uitgevoerde herstructureringen krijgen een passende bestemming. Aanwezige ruimtelijke waarden op het gebied van onder andere cultuurhistorie, groen, natuur en water worden beschermd met specifieke regels. Het plan bevat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Deze worden opgenomen in op die ontwikkelingen afgestemde plannen. Het nieuwe bestemmingsplan past binnen het structuurplan en deel 1 van de omgevingsvisie.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

2.3.1 Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). 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).

De gemeentelijke overheid heeft op grond van de Wamz de wettelijke zorgplicht om archeologie een plek te geven in de ruimtelijke processen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap). Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in een bestemmingsplan verankerd worden. Ten aanzien van de afgifte van de Omgevingsvergunning worden archeologische voorschriften opgenomen zoals de mogelijkheid tot bescherming en behoud in situ, inventariserend veldonderzoek (IVO-O en IVO-P) en definitieve opgravingen (DO). De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal vanaf 2021 overgaan naar de nieuwe Omgevingswet. Andere onderdelen waaronder bijvoorbeeld de aanwijzing van gebouwde en archeologische rijksmonumenten en de daarbij behorende subsidiebepalingen, de regelgeving over archeologische opgravingen, meldingen van archeologische toevalsvondsten en het eigendom van archeologische vondsten en archeologische depots zijn vanaf 1 juli 2016 overgegaan naar de Erfgoedwet.

2.3.2 Cultuurhistorisch beleid

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

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht..

Op grond van 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.

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van

bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

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

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale 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.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten 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.

Parkeren bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging

De Regeling Parkeernormen 2016 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit De Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle t.a.v. maatvoering en bruikbaarheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Natuur- en groenbeleid

Rijks- en provinciaal natuurbeleid

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De bescherming is zodoende planologisch geregeld. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Wet natuurbescherming

Natura2000 gebieden

Sinds 1 oktober 2005 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. De Wet natuurbescherming borgt met een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De provincie is bevoegd gezag voor vergunningverlening.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd bij de provincie.

Gemeentelijk groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening (2013) en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening. De Groene Kaart is een onlosmakelijk onderdeel van de Bomenverordening. In de Bomenverordening zijn criteria, weigeringsgronden en voorschriften opgenomen over het (compenseren van het) vellen van bomen.

Voor het vellen van aangewezen Bijzondere bomen, voor bomen binnen de Hoofdgroenstructuur, binnen de Wijkgroenstructuur en binnen het Groenvoorzienend boomgebied (bepaalde particuliere terreinen met een belangrijk bomenbestand) moet een vergunning worden aangevraagd. Het basisprincipe is dat deze vergunning bij uitzondering wordt verleend en dat bij het vellen van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige

beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het natuur- en groenbeleid.

2.6 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die samengegaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritare (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan wordt gesproken van “een goede chemische toestand”. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritare (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, afvoeren” wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan

2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 Woonbeleid

De woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017. Input voor deze visie is een inventarisatie naar belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag, te weten:

- Het aantal huishoudens in Zwolle neemt sterk toe: van 57.276 huishoudens in 2016 tot 64.741 in 2040. Ook onder nieuwe vestigers is Zwolle populair. De stad groeit inmiddels nog sneller dan verwacht, in plaats van 600 woningen groeit de stad nu met 1.000 woningen per jaar.
- Zwolle is een jonge stad: 85% van de inwoners is jonger dan 65 en 22% is jonger dan 18. Het aantal kinderen en jongeren groeit nog en daarmee blijft er vraag naar eengezinswoningen.
- Het aantal 65 plussers neemt toe: in 2030 zijn er 44% meer 65 plussers ten opzichte van 2016. De vergrijzing en langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren extra aandacht.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt aanzienlijk toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen (tot 3 kamers).
- Starters en jongere huishoudens zijn onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Daarnaast is er woningdruk door de uitstroom uit beschermd wonen en van statushouders.
- De vraag naar vrije sector huur en woningen (huur en koop) in het goedkope segment is relatief groot.

Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander

vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

Ontwikkelstrategie

Holtenbroek is samen met Aa-landen stadsdeel Noord, een gebied waar veel ontwikkelpotentie is dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan stedelijk wonen, complementair aan het centrumgebied. Ook is dit stadsdeel aangemerkt als kansrijk gebied om te starten met warmtetransitie. De transformatie van kantoren en de ontwikkeling van de Zwartewaterzone geven de entrees (weg en water) van dit stadsdeel een nieuw gezicht. Een groot deel van de woningen in Holtenbroek bevindt zich in het goedkope segment (huur en koop). Doorstroming is een belangrijk middel in het toewerken naar evenwichtige toekomstbestendige wijken.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.8 Sportbeleid

Actieplan Sport en Bewegen

Het Actieplan Sport en bewegen is eind 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hoofddoelstelling van dit sportbeleid is het bijdragen aan vitale inwoners door middel van sport en bewegen. Het actieplan is mede tot stand gekomen door zogenoemde stadsgesprekken met vele betrokkenen uit de Zwolse sportwereld, en het Zwolse sportcongres. De dialogen gingen over de stand van zaken bij de verenigingen, over toekomstige ontwikkelingen, over kansen en bedreigingen en vooral ook over mogelijkheden om negatieve trends te keren. Wat dat laatste betreft gaat het ook in Zwolle over de beperktere actieve betrokkenheid van veel sporters bij hun vereniging, en de bezuinigingen die de gemeente ook op het terrein van sport heeft moeten toepassen.

Insteek van het actieplan is om de maatschappelijke waarde van sport op bijv. het gebied van gezondheid, participatie, sociale cohesie etc. meer te benutten. Vitale sportverenigingen en vitale sportaccommodaties zijn een belangrijke randvoorwaarde om deze doelstelling ten behoeve van Vitale inwoners te benutten. Middels het Actieplan worden sportverenigingen gestimuleerd om hun maatschappelijke en financiële verdienvermogen meer te benutten. Dit betekent dat sportverenigingen ruimte wordt geboden om nieuwe en andersoortige activiteiten te ontplooiën en de sportaccommodatie ook in te zetten voor andere sporten, andere activiteiten of andere organisaties.

Voornemens uit het actieplan zijn bijvoorbeeld het verruimen van de mogelijkheden op sportparken, het stimuleren van vitale samenwerkingen en nieuwe concepten en het verschuiven van het sportaanbod voor doelgroepen als senioren en gehandicapten van instellingen naar sportverenigingen.

Op accommodatievlak geldt dat ruimtelijke oplossingen voor capaciteitsproblemen niet meer individueel en bij de eigen locatie worden gezocht, maar dat eerst gekeken wordt naar de mogelijkheden die andere accommodaties in de omgeving bieden.

Masterplan Sportaccommodaties

Het Masterplan Sportaccommodaties uit 2009 is in 2019 geactualiseerd. De actualisatie toont aan de capaciteit en kwaliteit van de sportaccommodaties in Zwolle voldoende is. Op onderdelen zou

modernisering van het aanbod gewenst zijn (bijv. gymzalen die meer geschikt zijn voor moderne vormen van bewegingsonderwijs).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het sportbeleid.

2.9 Recreatiebeleid

Recreatievisie

In de Recreatievisie 2004 wordt het belang van goede recreatieve mogelijkheden in en om de stad benadrukt. Het aantrekkelijke en afwisselende buitengebied van Zwolle biedt veel mogelijkheden voor uiteenlopende vormen van recreatie en toerisme. In de Visie wordt gesteld dat deze mogelijkheden moeten worden versterkt, uitgebreid en gedifferentieerd. De voorzieningen zullen voortdurend afgestemd moeten worden op de veranderende behoeften en wensen van de recreant en toerist. Voorts wordt geconstateerd dat het recreatieve routenetwerk in en om de stad verder geoptimaliseerd kan worden.

Als algemeen geldende ambitie kan gesteld worden dat de gemeente Zwolle ernaar streeft de hoeveelheid voorzieningen mee te laten groeien met de recreatie behoefte van de stad. In het beleid wordt onderscheid gemaakt in watergebonden, intensieve en extensieve recreatie.

Speelbeleid

Het Zwolse speelbeleid is vastgelegd in de Nota Speelruimte in Zwolle uit 2000. Hierin is onder meer vastgelegd dat voor kinderen van 0 tot 6 jaar binnen 100 meter van hun woning een speelplek zou moeten zijn. Voor kinderen van 7 tot 12 is dat binnen 400 meter van hun woning.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het recreatiebeleid.

2.10 Evenementenbeleid

Evenementenbeleid 'Zwolle heeft het allemaal'

Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad de nota evenementenbeleid 'Zwolle heeft het allemaal' vastgesteld. Het beleid is er mede op gericht dat de diverse evenementenlocaties binnen de gemeente moeten fungeren als geschikt decor voor de evenementen die op die locaties plaatsvinden. Dit betekent dat een locatie moet aansluiten op het karakter van het evenement en daaraan een meerwaarde moet geven. Bij de beoordeling of een locatie een geschikt decor voor een bepaald evenement is, wordt gekeken naar de risico's op het gebied van openbare orde en veiligheid, de impact op de omgeving en de eventuele gevolgen voor het verkeer.

Het publieksprofiel (bijvoorbeeld aantal en type bezoekers), het ruimtelijk profiel (bijvoorbeeld locatie evenement, toegankelijkheid aan- en afvoerwegen) en het activiteitenprofiel (bijvoorbeeld soort evenement, duur evenement) zijn hier heel belangrijk.

Locaties waar grootschalige evenementen (evenementen voor meer dan 5000 bezoekers en/of evenementen met een toegestane geluidsbelasting van 85 dB(A)/95 dB(C)) op basis van het gemeentelijk beleid kunnen worden gehouden zijn de Grote Markt, het Grote Kerkplein, de Melkmarkt en het Rodetorenplein in de binnenstad, het manifestatieterrein park de Wezenlanden en in het buitengebied de locatie op en nabij de Wijthmenerplas.

De regulering met betrekking tot evenementen is vastgelegd in de Beleidsregel evenementen in de open

lucht 2012. Deze beleidsregel geeft een nadere invulling aan de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle. Dit is de wettelijke basis voor behandeling van aanvragen voor een evenementenvergunning. De beleidsregel stelt regels met betrekking tot het aantal evenementen, de spreiding, evenementenlocaties, eindtijden, de geluidsbelasting, procedurele aspecten en openbare orde en veiligheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het evenementenbeleid.

2.11 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

Het accommodatiebeleid is ondersteunend aan het gemeentelijk sociaal beleid. Accommodaties vormen de fysieke uitkomst van beleidsontwikkeling op terreinen als welzijn, zorg, sport, onderwijs en cultuur. Voor zover belanghebbende groepen daartoe niet in staat zijn, zorgt de gemeente in de voorwaardenscheppende sfeer voor voldoende en kwalitatief goede accommodaties, evenwichtig over de stad gespreid. Voorts moet het strategisch accommodatiebeleid een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling dat Zwolle levensloopbestendige wijken krijgt. Hiervoor moet het voorzieningenniveau op peil, toegankelijk en aantrekkelijk zijn. Voorzieningen voor jong en oud, draagkrachtig en minder draagkrachtig, autochtoon en allochtoon, mensen met of zonder beperking.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid.

2.12 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Kantorenbeleid

Zwolle is en blijft een aantrekkelijke vestigingsstad voor werkgevers door de ligging, stedelijke kwaliteiten (woonmilieus, onderwijs, werkmentaliteit) en groeipotentie van de bevolking. Zwolle wil voldoende banengroei faciliteren voor haar (toekomstige)inwoners.

Het huidige Zwolse kantorenbeleid nadert de einddatum van 2020 en werd vastgesteld tijdens het dieptepunt van de vastgoedcrisis. Inmiddels is de vastgoedmarkt sterk veranderd. Courante kantoorruimte op de beste locaties in de stad is nauwelijks meer beschikbaar. Nieuwe bedrijven hebben behoefte aan moderne werkruimte op de beste locaties in de stad. Naast de aanhoudende economische groei is de enorme vraag naar transformatie de belangrijkste oorzaak van de ontstane schaarste. Bovendien is het grootste deel van het Zwolse kantorenaanbod sterk verouderd (min. 20 jaar).

De markt vraagt door de transitie van de economie nieuwe typen werkplekken op specifieke locaties in de stad. Toepassingen van technologie in nieuwe gebouwen bevorderen gezondheid, creativiteit en productiviteit met een 'biophilic' design, natuurlijke omgevingsgeluiden en nauwkeurige monitoring van de kwaliteit van de binnenlucht (Well Building Standard).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid. Specifieke kantoorfuncties zijn toegestaan op de daarvoor bestemde gronden.

2.13 Detailhandelsbeleid

In 2016 is de strategisch visie voor de binnenstad vastgesteld, begin 2017 de strategische agenda. Aangezien de winkels een belangrijke component van de binnenstad zijn was dit reden om te kijken of het vigerende beleidskader voor detailhandel nog voldoende houvast biedt om de uitdagingen en nieuwe ontwikkelingen op winkelgebied aan te gaan en te faciliteren. Het winkelen in de binnenstad kan echter niet geheel los gezien worden van het winkelen elders in Zwolle. Daarom zijn we, bekeken vanuit de binnenstad als top van de winkelpiramide, ook nagegaan of ons beleidskader voor de andere winkelgebieden in Zwolle nog toereikend is. Deze actualisatie heeft geleid tot het "beleidskader detail Zwolle 2017", vastgesteld door de raad in 2017. Het beleid is de bestaande balans van goed functionerende centra dichtbij de consument, zoals het wijkwinkelcentrum in Holtenbroek voort te zetten en daar waar mogelijk in samenspraak met de eigenaar en de winkeliers te versterken.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het detailhandelsbeleid.

2.14 Horecabeleid

Horeca zorgt voor leven in de brouwerij. Het is een belangrijk onderdeel van de dynamiek in het centrumgebied, waar mensen elkaar ontmoeten, pauzeren tijdens een middag winkelen of ontspannen na een werkdag. Daarnaast zorgen de cafés, restaurants en hotels voor werkgelegenheid. De diversiteit aan soorten en maten horeca draagt bij aan een vitale en gastvrije stad.

De horecavisie 2019 - 2023 geeft richting aan de ruimtelijke en economische vraagstukken die voor liggen: waar faciliteren we welk type horeca en hoe draagt horeca bij aan de levendigheid en leefbaarheid van Zwolle. De insteek is om kwaliteit en vernieuwing toe te voegen. Vernieuwing in de zin van creativiteit, innovativiteit en aantrekkingskracht voor bestaande én nieuwe doelgroepen. De visie wordt vervolgens op hoofdlijnen uitgewerkt met harde en zachte kaders. Op die manier worden handen en voeten gegeven aan het 'hoe'. Dit vormt het beleid. Naast de focus op het centrumgebied worden ook uitspraken gedaan over de horeca in de hele stad.

De hoofdlijnen uit de visie:

- Horeca draagt bij aan de ontwikkeling van (deel)gebieden in de stad: een multifunctioneel gebruik van ruimte om stedelijkheid te bevorderen.
- Horeca verbindt plekken in het centrumgebied.
- Horeca draagt bij aan de beleving van een plek en de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Elk deelgebied in het centrumgebied ontwikkelt een eigen identiteit aan de hand van een ontwikkelstrategie.
- Horeca versterkt entreegebieden van de binnenstad.
- Bij nieuwe ontwikkelingen in de schil of Spoorzone kan horeca in de plint of op een plein bijdragen aan de levendigheid en identiteit van de plek.
- Horeca heeft een grote, reeds bestaande, rol in de gastvrijheid en toegankelijkheid van de stad.
- De horecasector bedient alle doelgroepen.

Holtenbroek is een woonwijk van Zwolle. De horecavisie zegt het volgende over toevoeging van horeca in

woonwijken:

- Voor woonwijken geldt dat de toevoeging van horeca beperkt mogelijk is.
- Bij winkels in de periferie blijft ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum van 10% van het vloeroppervlak en 100m² (wanneer het verzorgingsgebied alleen Zwolle betreft).
- Cafetaria's kunnen worden toegevoegd totdat de landelijke norm is bereikt.
- Buurtrestaurants met sociale functies worden gestimuleerd. In wijken en buurten draagt dit bij aan sociale cohesie en de algemene leefbaarheid en waardering voor de wijk.

Holtenbroek behoort tot het gebied 'buiten centrum'. De visie wordt in grote lijnen gehandhaafd. De actualisatie wil op basis van enkele trends echter wel ruimte bieden aan Food-gerelateerde winkels in de gehele stad die ondergeschikt horeca en terras willen exploiteren, horeca met een zorgfunctie, deze kunnen een positief effect hebben op de sociale cohesie in een wijk. Daarnaast kunnen cafetaria worden toegevoegd in wijken waar deze zijn ondervertegenwoordigd. Buurtrestaurants met sociale functie worden gestimuleerd. Bij winkels in de periferie blijft ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum van 10% van het vloeroppervlak en 100m² (wanneer het verzorgingsgebied alleen Zwolle betreft).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.15 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle.

Conclusie

Binnen Holtenbroek bevindt zich geen coffeeshop.

2.16 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Holtenbroek valt buiten het vestigingsgebied.

2.17 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad van Zwolle heeft in 2005 de milieuvisie "Milieu op scherp" vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt

milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enz.) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.

Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied worden in de volgende paragrafen beschreven.

Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering"(2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven:

"Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling".

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (2 april 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid dan kan na een eenvoudige administratieve toets de hogere waarde worden vastgesteld. Is de geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid, maar onder het wettelijke maximum dan is een meer diepgaande beoordeling noodzakelijk. Bij de beoordeling komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, aangepaste indeling van de woning (hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe gevel) of een balkon of tuin aan de geluidsluwe zijde van de woning. Indien het balkon aan de voorzijde is gesitueerd wordt gekeken naar mogelijkheden om deze afsluitbaar te maken, waardoor akoestische compensatie wordt verkregen.

Het plangebied ligt in het gebiedstype Groen stedelijk. Hiervoor geldt vanuit geluid een ambitiewaarde van 43 dB en een grenswaarde van 53 dB.

In dit plan worden geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij akoestische onderzoek nodig is.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken.

Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- Overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Groen stedelijk' en ligt grotendeels buiten het gebiedstype stroomzone. Gezien het conserverende karakter van het plan is externe veiligheid geen aandachtspunt.

Duurzaamheid

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven, namelijk: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen.

- Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.
- Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient.
- Benutting van lokale bronnen
- Transitie en innovatie; deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettige wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van het energieakkoord en de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie en energietransitie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers)extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt. Rekening houden met een veranderd klimaat levert tevens wooncomfort op. Denk bijvoorbeeld aan slapen of werken in (te) warme ruimten wat onprettig is en bij langdurig aanhoudende hitte zelfs negatieve effecten heeft op de gezondheid. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en openbare ruimte robuust, gezond en comfortabel worden ingericht én voorbereid zijn op extremen. Ten aanzien van water is het beleid verder uitgewerkt in paragraaf 2.6.

Bodem

Het bodembeleidsplan (2010) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 24 augustus 2015 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente ook de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen het gebied met de kwaliteitsklasse 'industrie' vanwege de oud-stedelijke verontreiniging van de bovengrond.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.

Ondergrond

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes door:

- Het kader te geven voor een gebiedsgerichte benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

Conclusie

Het plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Uit voorgaande beschouwing kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk 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 De wijk Holtenbroek

De Omgevingsvisie geeft het 'Huis van Zwolle'. De drager van dit huis is het menselijk kapitaal. Ambitie is het menselijk kapitaal te versterken en te benutten. Ruimte te bieden aan de mensen die in Zwolle wonen en werken om zichzelf te ontplooiën en daarmee van toegevoegde waarde te zijn voor de stad. Het fysieke kapitaal is het fundament van het huis. We willen de ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken.

Het Huis van Zwolle geeft drie kernopgaven.

1. Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio. Een levende en bruisende stad nodigt uit en is zo ingericht dat mensen kunnen excelleren. Inzet is de groei van de stad maximaal te benutten om de stad van binnenuit te vernieuwen. Voor nieuwe bebouwing wordt als eerste gezocht naar binnenstedelijke locaties.
2. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal. We verzilveren de kansen die klimaatbestendigheid en energieneutraliteit bieden en dragen daarmee bij aan de kwaliteit van de stad.
3. Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen. Iedereen kan in Zwolle comfortabel, veilig en duurzaam leven, wonen en werken.

Een bestemmingsplan kan dat wat waardevol is in de fysieke leefomgeving beschermen en kan ruimte bieden voor initiatief. Bestemmingsplan Holtenbroek richt zich met name op de aankomende Omgevingswet. Met het plan wordt beoogd een toekomstgerichte, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling vast te stellen welke voldoet aan de voorwaarden om op te gaan in het omgevingsplan. Algemeen uitgangspunt is dan ook conserverend bestemmen.

Vanuit dit gegeven kan het bestemmingsplan Holtenbroek in enige mate bijdragen aan het Huis van Zwolle.

Fundament: het fysieke kapitaal van van Holtenbroek

Het fundament van het Huis van Zwolle vraagt bescherming. Bestemmingsplan Holtenbroek richt zich op het beheer van het gebied en daarmee op de bescherming van dat wat waardevol is in Holtenbroek.

Holtenbroek is een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig / zestig (wederopbouwperiode), gelegen op de lage zand- en veengebieden aan de rechteroever van het Zwarte water. De naam Holtenbroek duidt op laag en drassig land, genoemd naar het voormalige weidegebied. In deze wederopbouw periode werd in een hoog tempo vooral functioneel gebouwd en was er weinig aandacht voor de inpassing van historische bebouwing en bestaande landschappelijke elementen.

De opzet van de wijk heeft de kenmerken van de toenmalige stedenbouwkundige (CIAM) gedachte; licht, lucht en ruimte en een ruimtelijke scheiding tussen de verschillende functies; wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. De wijk is verdeeld in vier woonkwadranten, gescheiden door een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van parkstroken en omgeven door een groengebied. De straten en woonpaden in de kwadranten volgen de richting van het assenkruis en vormen een raster, waardoor alle woonbebouwing een oost-west of noord-zuid oriëntatie heeft. Langs en in de groene gebieden zijn de wijkvoorzieningen gelegen. Aan de zuidzijde liggen de belangrijkste verkeerslijnen van Zwolle, de

Zwartewaterallee en de A28. Ook langs de Zwartewaterallee liggen voorzieningen. De meest opvallende is de concentratie van schoolgebouwen van ROC Deltion College. Een overbouwing over de Mozartlaan vormt een poort als entree tot Holtenbroek.

De vier kwadranten kennen een geometrische opzet. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Elk kwadrant kent één of meerdere herhalingen van een compositie, de zogenaamde stempelpatronen. Deze composities omsluiten samen ruime openbare groengebieden, die als doorgaande elementen in de wijk aanwezig zijn. Vooral bij de westelijke kwadranten openen deze composities zich naar het omliggende landschap. In het noordwest kwadrant als opening van de stempels, in de nieuwe bebouwing van het kwadrant zuidwest als groenstroken. Holtenbroek wordt aan de westzijde en noord-oostzijde begrensd door historische netwerken, het Zwartewater en de Middelweg. Deze lijnen vormen een ruimtelijke grens, waarmee de bebouwing van Holtenbroek een duidelijk contrast vormt.

Veranderingen in de samenleving hebben tot gevolg, dat de oorspronkelijke wijkgedachte en woningtypologieën onder druk staan. Sommige complexen zijn ten gevolge hiervan vervangen door moderne bebouwing, die voldoet aan de hedendaagse woonwensen. Op een aantal plaatsen in de groenzones zijn woningen toegevoegd volgens nieuwe stedenbouwkundige opvattingen waarin gebouwen samen een herkenbare ruimte vormen, maar wel aan sluiten op de oorspronkelijke grondgedachte. De oorspronkelijke composities bestaan uit laag-, middelhoog- en hoogbouw met een plat dak dan wel met een zadeldak als langskap. Tijdens de bouw is veel geëxperimenteerd met industriële bouwmethoden.

Uitgangspunten bestemmingsplan:

Inzet is de functionele en stedenbouwkundige kwaliteit van Holtenbroek te beschermen. Het nog aanwezige structuurbepalende groen krijgt de bestemming Groen of Natuur. De vier woonkwadranten krijgen in hoofdzaak de bestemming Wonen. De bouwregels worden afgestemd op de bestaande situatie. In de volgende paragrafen wordt verder ingegaan op beschermenswaardige onderdelen van het fysieke kapitaal van Holtenbroek.

Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio.

De wijk kent diverse maatschappelijke en economische voorzieningen. Zo heeft Holtenbroek een wijkwinkelcentrum en is bij de Zwartewaterallee de nieuwbouw van het Deltion College gerealiseerd. Langs de Zwartewaterallee zijn een aantal commerciële voorzieningen geconcentreerd.

Voor twee gebieden binnen Holtenbroek wordt ingezet op transformatie. Voor de Zwartewaterzone is in januari 2019 een gebiedsvisie door de raad vastgesteld. De visie gaat over het gebied vanaf de Schuttevaerkade tot de Mastenbroekerbrug. Het Zwartewater is de verbindende schakel tussen de binnenstad, de aanliggende wijken en het aangrenzende groen- en natuurgebied. Het doel is om het Zwartewater nadrukkelijker een plek te geven als aantrekkelijk verblijfs- en recreatiegebied en de oevers toegankelijker en beter beleefbaar te maken. Voor een tweede gebied is een visie in voorbereiding. Het betreft de zone aan de Zwartewaterallee. De zone is een gebied met veel ontwikkelpotentie en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan de groeiambities van Zwolle.

Uitgangspunten bestemmingsplan:

De aanwezige maatschappelijke en economische functies krijgen een daarop toegespitste bestemming, waarmee ze hun activiteiten kunnen voortzetten. Met op de functie gerichte bestemmingen krijgen de verkeersvoorzieningen een passende bestemming waarmee bereikbaarheid en ontsluiting geborgd wordt.

De beoogde gebiedstransformaties zijn in voorbereiding. Beide volgen een zelfstandig traject met eigen planologisch-juridische procedures om de transformatie mogelijk te maken.

Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal.

Holtenbroek wordt omringd door groengebieden en kent een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van parkstroken. Behouden en ontwikkelen van het groen en de natuur in en om Holtenbroek kan bijdragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid.

De dijken langs het Zwartewater worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma Stadsdijken door het waterschap op sterkte en hoogte gebracht volgens de nieuwe normering waterveiligheid om zo bescherming te bieden tegen overstromingen.

Uitgangspunten bestemmingsplan:

De nog aanwezige grotere groengebieden krijgen een groen- of natuurbestemming. Deze bestemmingen laten geen of slechts beperkt bebouwing en verharding toe, zodat de betekenis voor de klimaatadaptie geborgd wordt. Voorzieningen als zonnepanelen op daken zijn over het algemeen zonder specifieke regeling in het bestemmingsplan al toegestaan.

Het Hoogwaterbeschermingsprogramma Stadsdijken volgt een zelfstandig traject. Onderdeel daarvan is het verkrijgen van de benodigde vergunningen en planologisch-juridische toestemmingen om het programma uit te voeren.

Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen. Iedereen kan in Zwolle comfortabel, veilig en duurzaam leven, wonen en werken.

Uit het buurt-voor-buurt-onderzoek 2019 komt naar voren dat vergeleken met 2016 de leefomgeving in Holtenbroek in alle opzichten is verbeterd. De woonbeleving is vooruitgegaan. Ook wordt er minder criminaliteit en overlast ervaren, scoort het functioneren van de politie gunstiger en zijn onderlinge spanningen en onveiligheidsgevoelens afgenomen. De sociale samenhang en saamhorigheid en het vertrouwen van bewoners zijn toegenomen. Verder is de buurt in sociaal-economisch opzicht vooruitgegaan. Ook ten opzichte van 2012 zijn diverse positieve ontwikkelingen zichtbaar. Op hoofdlijnen is het beeld dat de tevredenheid over woningen, woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid is toegenomen, dat het sociaal klimaat is verbeterd en dat de sociale samenhang en binding zijn toegenomen. Wel is het aantal geregistreerde overlastincidenten gestegen en is de stankoverlast toegenomen vergeleken met 2016 en is er op enkele sociale aspecten in vergelijking met 2012 een ongunstige ontwikkeling te zien.

	Holtenbroek	Zwolle
inwoners [2018]	9.982	126.100
huishoudens [2018]	4.787	54.955
% jongeren [2018]	11	12
% ouderen [2018]	15	15
% koopwoningen [2018]	35	53
% huurwoningen [2018]	65	47
% etagebouw [2018]	63	34
% werkloosheid [2018]	10	5
% huishoudens < 105% van sociaal minimum [2015]	17	9
% hoge inkomens [2015]	6	18
% eenouderhuishoudens [2018]	9	7
% niet-westerse migratieachtergrond [2018]	28	10
bevolkingsdichtheid (inwoners per ha) [2018]	46,6	11,3

Bron: gemeente Zwolle, GBLT, UWV, CBS

Sinds 2010 zijn en worden diverse projecten uitgevoerd om de kwaliteit van Holtenbroek te versterken. Voorbeelden daarvan zijn de renovatie van de Trapjesbuurt en de vervangende nieuwbouw van woningen aan de Bachlaan.

Op 19 september 2019 is door de Stichting deltaWonen, Woningstichting SWZ en de Gemeente Zwolle de samenwerkings-overeenkomst 'Kleurrijk Holtenbroek' getekend. De overeenkomst ziet op de gezamenlijke visie die de partijen hebben op de ontwikkeling van Holtenbroek. Toekomstige projecten van de samenwerkende partijen worden op elkaar afgestemd. De visie, zoals verwoord in het positioneringsstatement en werkplan Kleurrijk Holtenbroek, is het vertrekpunt voor de plannen die volgen. De visie, die zich richt op de thema's: stedelijk recreëren, stedelijke ontmoeting, stedelijk verbonden en stedelijk geborgen, krijgt zijn uitwerking in onder andere fysieke ingrepen. Voorbeelden zijn herinrichting van de openbare ruimte, het aansluiten op de transformatie van de Zwartewater- en Zwarteealleezone en renovatie en verduurzaming van bestaande woningen. Het in voorbereiding zijnde plan voor de schoollocatie aan de Lassuslaan draagt hier ook aan bij.

Uitgangspunten bestemmingsplan:

Renovatie en verduurzaming vraagt over het algemeen geen specifieke regels in het bestemmingsplan. De openbare ruimte krijgt grotendeels een verkeersbestemming. Deze bestemming laat naast verkeersvoorzieningen ook groen en speelvoorzieningen toe en biedt dan ook ruimte voor herinrichting.

Voor eventuele meer ingrijpende projecten wordt waar nodig een zelfstandige planologisch-juridische procedure doorlopen.

3.1.1 Holtenbroekerdijk 45 en 46

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Uitgangspunt is het geldende bestemmingsplan Holtenbroek uit 2010. In het plan uit 2010 is voor het gebied van de jachthaven aan de Holtenbroekerdijk de bestemming Recreatieve doeleinden-Jachthaven opgenomen, met daarbinnen ter plaatse van de nummers 45 en 46 de aanduiding bedrijfswoningen.

Bij de voorbereidingen van dit nieuwe bestemmingsplan is geconstateerd dat de als bedrijfswoning, behorende bij de jachthaven, bestemde woningen aan de Holtenbroekerdijk 45 en 46 feitelijk gebruikt worden voor regulier wonen en geen deel uitmaken van de jachthaven. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat deze bewoning al zodanig lang plaatsvindt dat aannemelijk is dat dit onder het overgangsrecht valt.

Daarnaast is geconstateerd dat de jachthaven deel uitmaakt van de beoogde transformatie van de Zwartewaterzone, zoals verwoord in de in januari 2019 vastgestelde Zwartewaterisatie. Het is één van de ontwikkellocaties, waarbij ingezet wordt op een transformatie naar een openbaar toegankelijk gebied met wonen en recreëren, waarbinnen de jachthaven zelf ook een plek krijgt. Voor deze ontwikkeling wordt een apart op de ontwikkeling gerichte planologisch-juridische procedure doorlopen.

Gelet op deze samenhangende omstandigheden is de keuze gemaakt in dit nieuwe bestemmingsplan voor Holtenbroek de woningen Holtenbroekerdijk 45 en 46 een woonbestemming toe te kennen en voor het overige het jachthavengebied niet op te nemen. De woonbestemming wordt toegekend vanwege het aanwezige overgangsrecht. Er is geen concreet zicht op beëindiging van het wonen. Voor het jachthavengebied blijft voornamelijk het bestemmingsplan uit 2010 gelden. Dit vanwege de directe relatie met de ontwikkellocatie, het maakt daar grotendeels deel van uit. Zo kan op een samenhangende wijze, passend binnen het ontwikkelingstraject en rekening houdend met de (milieugevoelige) functies in de omgeving, waaronder de woningen Holtenbroekerdijk 45 en 46, een nieuwe bestemming worden vormgegeven voor het jachthavengebied.

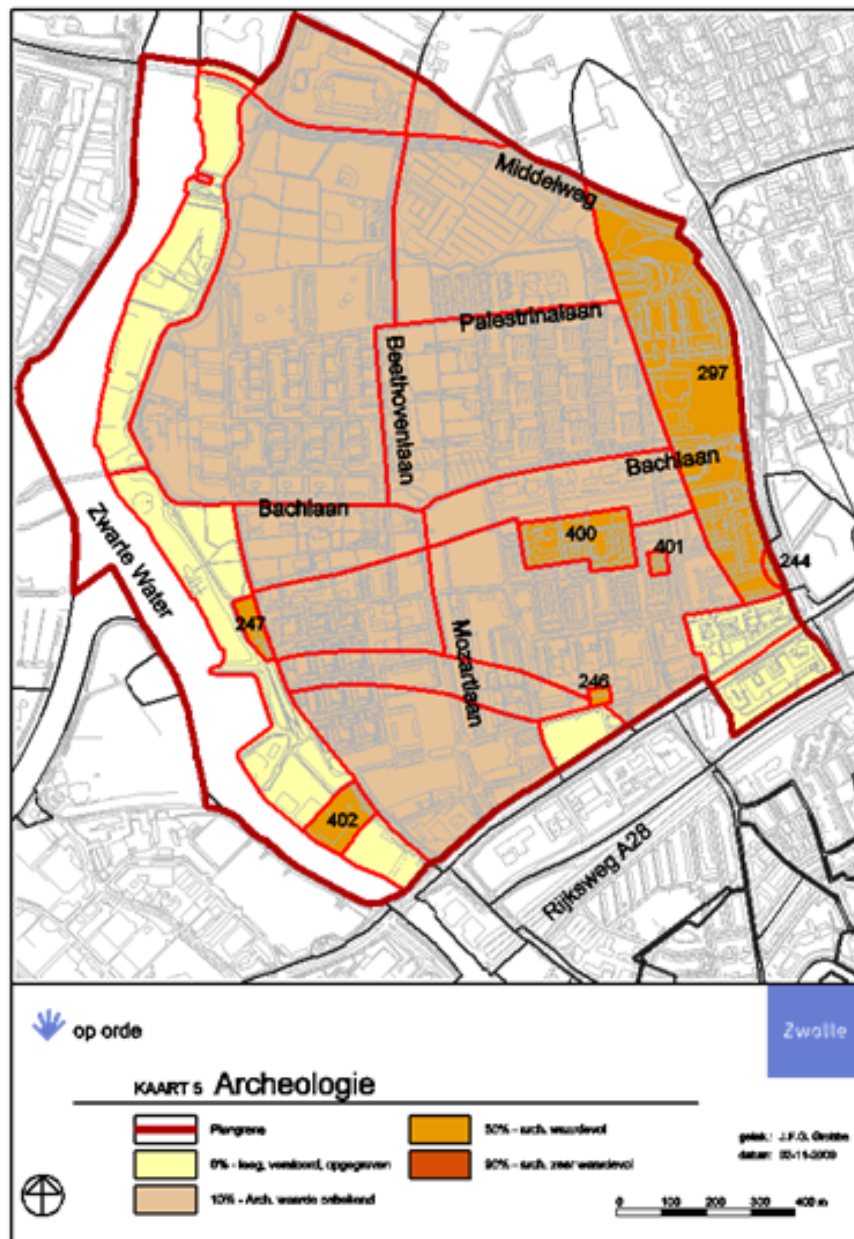
Het toekennen van een woonbestemming aan de woningen Holtenbroekerdijk 45 en 46 is haalbaar. Er zijn voldoende waarborgen voor een aanvaardbaar woonklimaat ter plaatse en de feitelijke bedrijfsvoering van de jachthaven wordt niet belemmerd. Relevant hierbij is dat beide woningen op basis van milieuregelgeving feitelijk al niet meer tot de jachthaven-inrichting gerekend worden. De jachthaven is daardoor met zijn milieubelastende activiteiten tot de woningen al gebonden aan de normen uit de milieuregelgeving, waarmee een aanvaardbaar woonklimaat is geborgd. Het omzetten naar een woonbestemming geeft dan ook geen verdere belemmering voor de feitelijke bedrijfsvoering van de jachthaven.

Dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woonklimaat wordt ondersteund door een analyse van de feitelijke bedrijfsactiviteiten aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een deel van de activiteiten van de jachthaven wordt voldaan aan de richtafstanden. Een aantal activiteiten, welke binnen 30 meter van de woningen plaatsvinden, voldoet daar voor één of meerdere milieuaspecten niet aan. Het gaat om de volgende activiteiten: camperplaatsen, in- en uitpandige stalling van trailers en boten, aanlegplaatsen voor boten, het botenhuis en een schilderloods. Bij deze activiteiten spelen de aspecten geluid, gevaar en/of geur een rol. Aannemelijk is dat als het gaat om geur en gevaar de feitelijke activiteiten binnen 30 meter vanaf de woningen niet bedrijfsmatig van aard zijn, maar voortkomen vanuit de 'gebruiker' van de camperplaats of ligplaats voor de boot en daarmee een aanvaardbaar woonklimaat niet in de weg staat. Ter illustratie: het gebruik van een gaskookstel in een boot of camper is qua aard en omvang van risico op gevaar of geurhinder veel kleiner dan bijvoorbeeld bedrijfsmatige opslag van gasflessen of maaltijdbereiding in een campingkantine. De actuele feitelijke geluidbelasting van de bedrijfsactiviteiten is niet bekend maar, zoals hierboven al aangegeven, zal ten opzichte van de woningen voldaan moeten worden aan de geluidnormen uit de milieuregelgeving.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

In de geest van het Verdrag van Malta heeft het college van burgemeester en wethouders al in 2000 opdracht gegeven om een Archeologische Waarderingskaart te maken van het gemeentelijk grondgebied. Met behulp van deze beleidsadvieskaart, die in september 2003 in gebruik is genomen, kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij planologische procedures. Het is een onontbeerlijk instrument om actief beleid op te baseren, waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen in een vroeg stadium te toetsen. Belangrijk aandachtspunt is dat de Archeologische Waarderingskaart een dynamisch karakter heeft en op basis van nieuwe inzichten en informatie kan worden geactualiseerd. Deze actualisatie zal ook in de bestemmingsplannen moeten worden doorgevoerd. Voor een groot deel van de bestemmingsplannen is in het kader van de campagne 'Zwolle op Orde' de Archeologische Waarderingskaart aangepast.



De door de gemeente zelf opgestelde Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) is fijnmazig van karakter. Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt.

- 0% archeologisch leeg, geheel verstoort of reeds opgegraven.
- 10% archeologische waarde onbekend; geen onderzoek nodig wel meldingsplicht toevallsvondsten
- 50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.
- 90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.
- 100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

Voor de gebieden met een waardering van 50% of hoger is hierna een beschrijving opgenomen. De archeologische waardering van het plangebied is aangegeven op bovenstaande kaart. De nummers in de

tekst corresponderen met de nummers op deze kaart.

244	Het Slot	Waardering: 50%
Op de hoek van de tegenwoordige Zwartewaterallee en de Middelweg stond in de Late Middeleeuwen een groot huis met de naam het Slot. Het huis wordt wel in verband gebracht met de hof van de markerichter Hermannus de Deyse. Het heeft een overwelfde kelder en een opkamer. In de 16de eeuw schijnt het een soort melkhuis van het Bergklooster te zijn geweest. Het komt in die periode ook voor onder de naam 'Mandelenbergh' of 'Mandenbergh'. In het najaar van 1904 schijnt het tot op de kelder te zijn afgebroken en vervangen door een nieuw huis. Eigenaar was in die periode L.J. Vos de Wael. De boerderij ligt op een dekzandhoogte. In 1984 is tijdens een waarneming aardewerk aangetroffen uit de IJzertijd. Duidelijke grondsporen zijn toen niet aangetroffen. Tegenwoordig staat op de plek nog een aantal lindebomen die herinneren aan de oude huisplaats. In de bodem zijn waarschijnlijk nog restanten van het huis aanwezig. Verder valt niet uit te sluiten dat op deze plek ook nog archeologische sporen uit de Prehistorie te verwachten zijn.		

246	De Hemel en de Hel	Waardering: 50%
De boerderij de Hemel wordt in het eerste kwart van de 19de eeuw samen met boerderij de Hel in de bronnen vermeld. Op de Hottingerkaart uit ca 1780 komen de Hemel en de Hel ook al voor. In de getuigenverslagen van de Overijsselse watersnoodramp op 4 en 5 februari 1825 wordt beschreven hoe Jan Hendrik Mensink, bewoner van de Hemel, op 4 februari om drie uur 's middags door het water werd overvallen. Hij was op dat moment alleen thuis met zijn zoon. Zijn vrouw en twee andere kinderen waren naar de weekmarkt. Het huis was in een mum van tijd omgeven door water en pas de volgende ochtend weer bereikbaar. De avond van de ramp is geprobeerd om een deel van het vee in veiligheid te brengen. Met behulp van een bok van de zaagmolen van Schaepman kon een gedeelte van de koeien gered worden. Ook Willem Koelen van de Hel is om drie uur's middags door het water overvallen. Hij vluchtte met zijn gezin naar de zolder en is uiteindelijk door drie schippers in veiligheid gebracht. Boerderij de Hemel is rond 1877 afgebroken, maar waarschijnlijk kort daarna weer opgebouwd. In een wandeling rondom Zwolle uit omstreeks 1900 wordt immers gesproken van drie boerderijen: de Hemel, de Hel en het Vagevuur. De locatie van de boerderij ligt vermoedelijk onder de flatgebouwen aan de Obrechtstraat.		

247	De Klooienberg	Waardering 50%
-----	----------------	----------------

De boerderij de Klooienberg of Kloosterberg ligt aan het eind van de voormalige Holtenbroekerweg in de wijk Holtenbroek. De boerderij wordt al in 1643 in de historische bronnen vermeld. Het is dan niet meer dan een katerstede. Bewoner is ene Bellechien van Bolten.

Rond 1800 wordt de Klooienberg gerekend tot één van de negen grote boerderijen in de buurschap Dieze. Er is in deze periode zelfs sprake van "de Groote en de Kleyne Klooyenberg". Beide boerderijen zijn in bezit van de familie Vos de Wael. Deze familie woonde niet op één van de boerderijen. Op de Klooienberg wordt in 1799 de dichter P.Th. Helvetius van den Bergh geboren. In 1873 is J.W.J.C.J. Metelkamp de bewoner. Hij verkoopt de boerderij aan de familie Middag. Deze familie heeft de boerderij verbouwd. In de stal is een gevelsteen aanwezig met de tekst "SC.RA G.H.A./Middag/20 feb 18.8". Tegenwoordig is de boerderij nog steeds in volle glorie aanwezig en is het in gebruik als kinderboerderij.

297	Dekzandrug	Waardering 50 %
Dit gebied ligt op een dekzandrug waarop tegenwoordig de Middelweg loopt. Op deze dekzandrug lag onder andere het erf Het Slot of de Mandelenberg (zie 244 Het Slot) uit de Late Middeleeuwen. Op de plek van dit laatstgenoemde erf zijn ook sporen en vondsten uit de Prehistorie gedaan. Een deel van deze dekzandrug is gekarteerd en op de bodemkaart aangegeven. Het gaat dan om het deel dat ligt onder de sportcomplexen aan de Luttekeweg ten noorden van het plangebied. Het overige deel is niet gekarteerd maar kan op basis van de oriëntatie van de dekzandruggen rond Zwolle en de waarneming op het terrein van Het Slot, doorgetrokken worden.		

400	Het Hoekje	Waardering: 50%
De erven Holtrust en het Hoekje maken, samen met een nog onbekende boerderij, onderdeel uit van een groep boerderijen in 'Holt en 'Blik. De boerderijen liggen waarschijnlijk op een uitloper van een dekzandrug waarop een groot deel van de buurschap Dieze ligt.		

401	Holtrust	Waardering: 50%
Holtrust is een boerderij die zowel op de 1832 kaart als op de Hottingerkaart uit 1780 staat. Over deze boerderij weten we verder vrijwel niets.		

402	De Zaaier	Waardering: 50%
Lokatie van een houtzaagmolen aan het Zwarte Water. Deze zaagmolen is al op de Hottingerkaart uit ca. 1780 aangegeven en is rond 1755 opgericht. Deze molen was eigendom van het viermanschap Stenvers, Lindenhof, Eekmars en Rietberg en is gebouwd op het kampje land van Arnoldus Dumpel aan de dijk schuin tegenover de oude zaagmolen. Met deze oude zaagmolen werd molen het Fortuin bedoeld. De Zaaier is in 1905 gesloopt.		
De Zaaier heeft gelegen in het gebied waar de kunstmestopslag van "De Vulcaan" was gevestigd. In de twintiger jaren van de vorige eeuw stonden daar nog drie houten loodsen met de namen "Ploeger", "Maaier" en "Zaaier". Naast de houtzaagmolen de Zaaier werd in 1870 stoomzagerij de Maaijer gebouwd		

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De (mogelijk) aanwezige archeologische waarden worden beschermd door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie op te nemen. Met deze bestemming zijn de betreffende gronden mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

3.3 Cultuurhistorie

Voor het plangebied zijn inventarisaties van cultuurhistorische waarden uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen. Het betreft de cultuurhistorische quickscan Onderzoeksgebied Holtenbroek, gemeente Zwolle (oktober 2013). De cultuurhistorische quickscan, die als bijlage is toegevoegd, dient als input voor het bestemmingsplan. Met name is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar ook andere aspecten zoals de historisch-ruimtelijke structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

3.3.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de wijk Holtenbroek. Dit gebied ligt langs de noordflank van het stadsgebied van Zwolle. Hier bevindt Holtenbroek zich in een bocht van het Zwarte Water. Aan de noordkant wordt het onderzoeksgebied begrensd door de Peterskampweg, de Luttekeweg en de Middelweg. Laatstgenoemde weg loopt langs de oostgrens van het gebied - tussen Holtenbroek en de Aa-landen - door tot aan de A28 (E232), die de zuidgrens vormt. Langs de westzijde wordt het gebied begrensd door de westzijde van de rivier. Doordat het hier om een woonwijk gaat die in het kader van de grote naoorlogse uitbreiding van Zwolle tot stand kwam, wordt het ruimtelijke beeld van het plangebied in hoofdzaak bepaald door een "modern" voorkomen. Het stedelijke karakter wordt versterkt door de Zwarte Waterallee en de A28 langs de zuidrand van de wijk. Bovendien bevinden zich hier enkele recente en sterk in het oog springende hoogbouwcomplexen, en is de zuidwestelijke buurt van de wijk in de afgelopen jaren heringericht. Driekwart van de wijk wordt evenwel nog steeds bepaald door een voor de steden- en woningbouw uit de eerste naoorlogse decennia kenmerkend karakter. De hoofdstructuur bestaat uit een kruisvorm, met ruime groenstroken met waterpartijen, en het wijkwinkelcentrum op het snijpunt van de hoofdassen. Kwadranten met hoogbouw, middenhoogbouw en eengezinswoningen wisselen elkaar af. Scholen en kerken zijn in aantrekkelijke groenstroken gesitueerd.

De historische component speelt in de wijk nog slechts een marginale rol. Uit de prestedelijke periode vormt de tegenwoordig als een wijk- en kinderboerderij in gebruik zijnde boerderij De Klooienberg het enige historische relict dat nog verwijst naar de landelijke fase van het gebied.

Van de oude wegenstructuren resteert een in het zuiden van de wijk gelegen deel van de Holtenbroekerweg, nu bekend staande als de Monteverdilaan. Het gedeelte van dit tracé dat ook nu nog bekend staat als de Holtenbroekerweg valt buiten het plangebied (Diezerpoort). Verder is langs de noordrand van de wijk een deel van de Luttekeweg bewaard gebleven, maar ook hier geldt dat het grootste deel door de naoorlogse wijkaanleg is verdwenen. Beide wegen vormden in de prestedelijke fase een hoofdontsluiting, met verspreid hierlangs gelegen boerderijen. Hetzelfde geldt voor de Middelweg. Hiervan is het tracé bij de wijkaanleg grotendeels in oostelijke richting verlegd. Tenslotte is er nog de langs het Zwarte Water gelegen Holtenbroekerdijk, waarvan het meest zuidelijke deel samenvalt met de Industrieweg en de Klooienberglaan.

Historische structuren en ensembles

Doordat bij de ontwikkeling van de wijk Holtenbroek zoveel mogelijk is uitgegaan van een 'schone lei' ging het onderliggende agrarische gebied met zijn bijbehorende structuren en ensembles grotendeels verloren. Toch leeft het restant van enkele prestedelijke structuren in de huidige infrastructuur voort.

Monteverdilaan

De Monteverdilaan vormt vanuit de Diezerpoort de toegang tot Holtenbroek en volgt het tracé van de prestedelijke Holtenbroekerweg, waarvan het zuidelijke deel in de Diezerpoort is te vinden en nog steeds deze naam draagt. In Holtenbroek loopt het tracé stuk op de Gombertstraat.

Luttekeweg

In het meest noordelijke deel van het onderzoeksgebied volgt de Luttekeweg met de daarop aansluitende Peterskampweg nog een uit de prestedelijke periode daterend tracé. Een deel van de oude Luttekeweg valt hier samen met de tegenwoordige Middelweg. Ook deze weg vormde in de prestedelijke fase een belangrijke ontsluitingsweg, maar hiervan is het grootste deel van het tracé bij de verstedelijking van het onderzoeksgebied meer naar het oosten komen te liggen. De tegenwoordige Middelweg vormt daardoor een scheiding tussen Holtenbroek en de Aa-landen.

Dijken en haven

Tot de prestedelijke hoofdstructuur van het Zwarte Water behoren nog de op veel plaatsen aanwezige oude dijkstructuren, waaronder de in het onderzoeksgebied te vinden Holtenbroekerdijk en de dijk bij de Industrieweg. Verder is er een opmerkelijke afwisseling van bedrijventerreinen, werven, pleziervaarthaventjes, smalle open waarden, natuurterreintjes en locaties waar de woonwijkenranden in beeld verschijnen.

Ter hoogte van boerderij De Klooienberg, bij de aansluiting op de Klooienberglaan, ligt een klein havencomplex aan de Holtenbroekerdijk. Het gaat om de Botermanhaven, een tot haventje vergraven kolk. Deze haven met bijbehorende werf is van vrij recente datum. De werf is vermoedelijk pas na de Tweede Wereldoorlog ontstaan, de grote haven noordelijk ervan is pas na 1980 gegraven. Nog altijd wordt er in de Botermanhaven (vlakbij de Klooienberg) gewerkt aan en langs het water. Zo is er onder meer een scheepstimmerbedrijf gevestigd en staat er een loods van de Woonwagenzending.

Boerderij De Klooienberg

Deze boerderij aan de Klooienberglaan 1 vormt een markant historisch ensemble, als de enige in het onderzoeksgebied overgebleven boerderij. Dit ensemble bestaat behalve uit de boerderij zelf, ook uit het bijbehorende erf en de hier aanwezige zware eikenbeplanting. Van belang voor het ensemble is bovendien de ligging op de historische dijk langs het Zwarte Water.

Stedenbouwkundig ensemble Holtenbroek

Ook de markante stedenbouwkundige ensembles uit het naoorlogse uitbreidingsplan vormen een interessant gegeven in de wijk. Het gaat dan om het groene kruis met aanpalende en geïntegreerde wijkvoorzieningen, enkele op belangrijke zichtlocaties gelegen kerken, en in de vier kwadranten gesitueerde ensembles woningbouw die zijn geordend in voor de ontstaansperiode karakteristieke stempels. Dit stedenbouwkundige ensemble is in drie kwadranten vrij gaaf behouden gebleven (de zuidwestelijke kwadrant is grotendeels nieuw ingericht). Er zijn diverse typen stempels en langs de randen enkele hoogbouwaccenten. De Middelweg vormt in de naoorlogse wijkaanleg een belangrijke parkway.



In stempels opgezette structuur van de woonbuurten, met een afwisseling van hoog- en laagbouw (Inklaar 2006).



Topografische kaart uit 1964. De wijkaanleg is volop in ontwikkeling. De zuidwestelijk gelegen eerste buurt (woonbuurt I) is al gebouwd. In het noordwesten is begonnen met de aanleg van de tweede buurt, en de derde buurt is al bouwrijp gemaakt. In de cirkel staat Het Slot nog ingetekend, niet ver benoorden de A28. De Zwarte Waterallée is nog niet aangelegd.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Gemeentelijke- of Rijksmonumenten peildatum 2 juli 2019

- geen

Overige objecten met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde

- Bachlaan 148-150 Verrijzeniskerk
- Klooienberglaan 1 De Klooienberg
- Lassuslaan 230 school
- Mozartlaan 8 kerk
- Gave stedenbouwkundige structuur met parken en gebouwstempels.

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in het plangebied worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden de Cultuur historische QS Holtenbroek (okt. 2013), welke als bijlage is toegevoegd.

Bebouwing met bijbehorende erven gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -2 gekregen. Bebouwing met bijbehorende erven gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -1 gekregen. Deze dubbelbestemmingen bevatten een regeling om op een passende manier rekening te houden met de cultuurhistorische waarden

bestemmingsplan Holtenbroek





Cultuurhistorische waardenkaart

De stedenbouwkundige stempels hebben als structuur ook een cultuurhistorische waarde. In het bestemmingsplan wordt dit geborgd door de bouwvlakken rond de bestaande bebouwing te leggen en het opnemen van de bestemming Tuin rond deze bouwvlakken..

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Categorisering van wegen

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties.

Door het plangebied loopt aan de noord- en oostzijde de Middelweg. De Middelweg fungeert als een gebiedsontsluitingsweg en heeft een belangrijke functie voor de o.a. de bereikbaarheid van de wijken Aalanden, Holtenbroek en Stadshagen. De Zwartewaterallee maakt deel uit van de buitenring en heeft een gebied overstijgende ontsluitende functie en is eveneens gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/h.

De voor autoverkeer belangrijkste toegangen tot de wijk zijn de Mozartlaan, Bachlaan en de Monteverdilaan. De Mozartlaan, Bachlaan (tussen Middelweg en Lassuslaan) en de Monteverdilaan (kruispunt Monteverdilaan-Obrechtstraat en zuidelijker) zijn gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h..

Openbaar Vervoer

De wijk Holtenbroek wordt ontsloten door het openbaar vervoer. In de huidige concessie die eindigt in december 2020 wordt Holtenbroek aangedaan door de stadslijnen 1 (Stadshagen) en 2 (Holtenbroek). Daarnaast door lijn 9 (Station-Deltion Campus, lijn 12 (Station-Zwarte Waterallee) en lijn 649. Holtenbroek wordt daarmee aangedaan door zowel stads- als streekbussen en scholierenlijnen. Het streven is om voor een zo groot mogelijk deel van het plangebied de loopafstand naar een halte te beperken tot maximaal 500 meter hemelsbreed. De diverse buslijnen zorgen, mede door de hoge frequentie, voor een goede bereikbaarheid van het centrum en andere delen van de stad..

Het NS station ligt op fietsafstand (ca. 10 minuten). De centrumhalte Pannekoekendijk ligt op 1 km afstand.

Fietsverkeer

Om het fietsgebruik te stimuleren heeft de gemeente hoofdfietsroutes aangewezen, die de woonwijken met het centrum, het station of werkgebieden verbinden. Aan dergelijke routes worden in Zwolle een aantal eisen gesteld, op het gebied van comfort, vlotheid, veiligheid en herkenbaarheid. De wegen in de wijk Holtenbroek die onderdeel uitmaken van een hoofdfietsroute zijn onder andere de Bachlaan, Mozartlaan, Klooienberglaan, Monteverdilaan en Lassulaan en de Palestrinalaan. Over de Holtenbroekerdijk en de Twistvlietbrug loopt de recreatieve route 'Rondje Zwolle'.

Daarnaast liggen langs de Zwartewaterallee, Middelweg en Industrieweg vrijliggende fietspaden. In de wijk zelf zijn de Mozartlaan, Monteverdilaan, een deel van de Lassulaan en een klein deel van de Bachlaan met fietsstroken ingericht.

De Klooienberglaan is een belangrijke fietsroute tussen Stadshagen en het centrum van Zwolle. En tegelijk binnen Zwolle een van de drukste fietsroutes en daarmee ook aangewezen voor potentiële inrichting als fietsstraat.

Tot slot wordt het pad langs het Zwarte Water dat loopt vanaf de Von Weberstraat via de Holtenbroekerdijk naar de Twistvlietbrug veel gebruikt door fietsverkeer van en naar Stadshagen.

Parkeren

In de wijk Holtenbroek vindt geen betaald parkeren plaats. Bij nieuwbouw en verbouw geldt de Regeling Parkeernormen 2016 als toetsingskader. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige verkeersinfrastructuur krijgt een verkeersbestemming. Het plan bevat de bestemmingen Verkeer, gericht op de gebiedsontsluitingswegen, Verkeer-Erftoegangsweg, gericht op het openbare verblijfsgebied, en Verkeer - Openbaar vervoer voor de ov-rijbanen.

De algemene regels bevatten een parkeerregel. Daarmee wordt geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

3.5 Groen en Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Structuurgroen in de zin van het structuurplan 2020

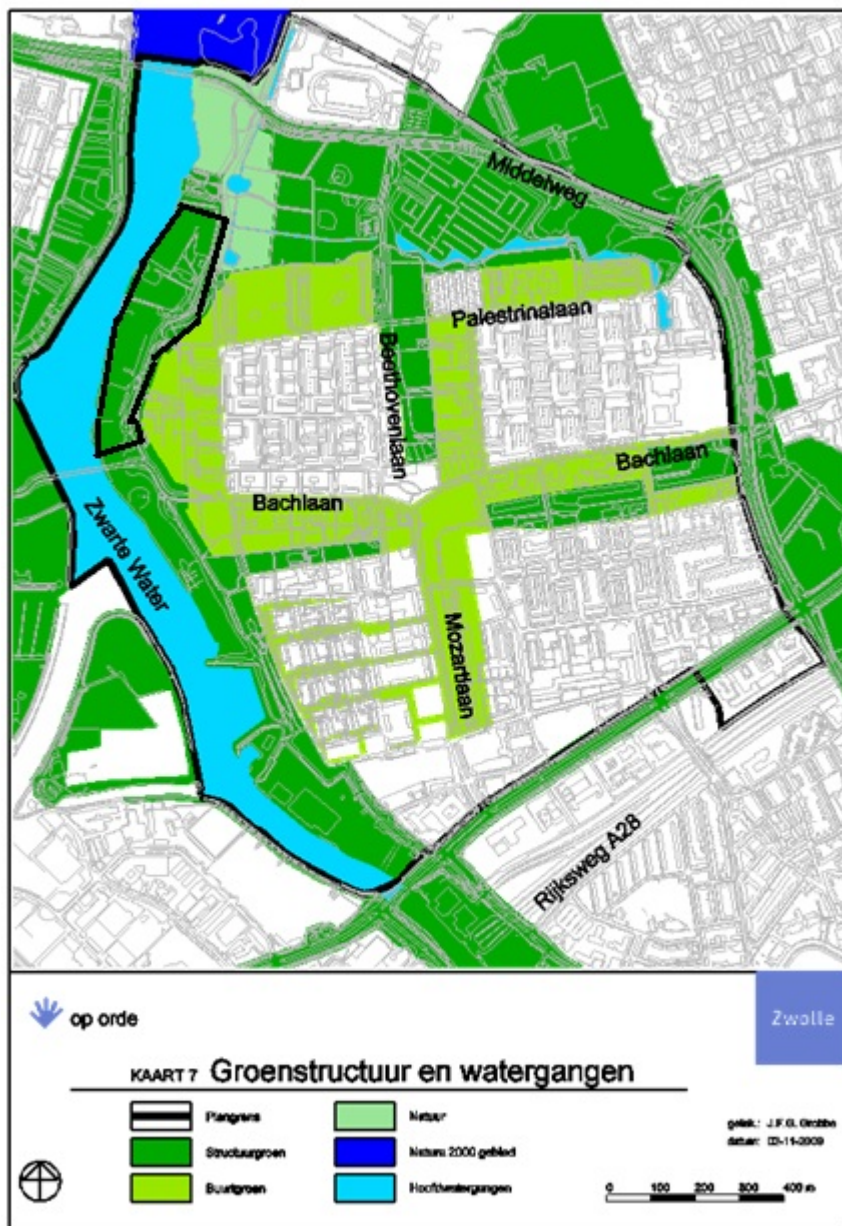
De wijk Holtenbroek is grotendeels aangelegd op laaggelegen gebied langs het Zwarte Water. Het meest zuidoostelijke deel op de laagte 'Holtenbroek' en de gehele noordelijke helft van de wijk op de laaggelegen Diezerlanden, ten noorden van het voormalige buurtschap Dieze. Het centrale deel van de wijk ligt echter op een zandrug, die zich uitstrekt van de zojuist genoemde buurtschap Dieze tot aan het Zwarte Water. Deze zandrug was plaatselijk bekend als 't Holt en 't Blik'. Hier waren de meeste boerderijen (tuinderijen) geconcentreerd. Op het punt waar deze zandrug het Zwarte Water bereikt ligt de oude boerderij 'De Klooienberg' (of 'De Kloosterberg'), verreweg het oudste gebouw van de wijk.

De bodem bestond overwegend uit klei en veen en werd bouwrijp gemaakt door het gebied op te spuiten met zand uit zandwinplassen ten noorden van de stad langs het Zwarte Water. Ter plaatse van de zandrug bestond de ondergrond van oorsprong uit zand met een lichte kleilaag. Van de oude veldwegen in het gebied (Middelweg, Urksteeg) is door de wijze van bouwrijp maken niet veel meer over. Alleen van de Urksteeg is een deel bewaard gebleven, evenals van de dijkroute, de Holtenbroekerdijk. Boerderij Klooienberg is de enige boerderij die in het gebied is gespaard. Hij doet nu dienst als wijkboerderij.

Het structuurgroen bestaat hoofdzakelijk uit de groene randen van de wijk. Allereerst is er de dijkzone langs het Zwarte Water. Dit is het meest oorspronkelijke landschap van Holtenbroek en bestaat uit smalle uiterwaarden met plaatselijk een vegetatie die de vroegere natuurwaarden van het gebied weerspiegelen: rietveldjes, natte graslanden en wilgenstruweel. In de uiterwaarden liggen behalve de gronden van de wijkboerderij ook een haven en een bedrijventerrein. De continuïteit van het water en het begeleidende rivieroevermilieu van riet en wilgen is essentieel, evenals de periodieke overstroming van de uiterwaarden (potentieel kievitsbloemengrasland). De aangrenzende binnendijkse groengebieden versterken het structuurgroen. Hier ligt de wijkboerderij en enkele andere groenvoorzieningen. De dijk is een belangrijke recreatieve route, en fungeert tevens als langzaamverkeersroute tussen Stadshagen en de binnenstad.

Aan de andere zijde is er de groene zone rond de Middelweg. Deze ligt grotendeels in de wijk Aalanden, maar ook de boombepanting, groene geluidwallen en bermen aan de westzijde van de Middelweg behoren tot dit onderdeel van het structuurgroen. De bomenstructuur en het groene karakter van de bermen en taluds van geluidswallen moeten hier in stand worden gehouden en versterkt. Zowel dwars- als lengteprofiel moeten hun groene karakter behouden.

De zone rond de Middelweg loopt uit in het grootste aaneengesloten groengebied van Holtenbroek, gelegen tussen Middelweg en Palestinalaan. Dit gebied, dat in zijn geheel tot het structuurgroen behoort, is zeer divers van opbouw. Aan de westzijde wordt het begrensd door een natuurgebied bestaande uit een dijkzone met buitendijks rietland, kleine kolken, natte graslanden met onder andere rietorchis, en bospercelen. Meer naar het oosten liggen in het structuurgroen enkele bospercelen, een honkbalaccommodatie, een volkstuincomplex (de Aa-tuinen), jeugdruinen, een trapveld en diverse speelvoorzieningen.



De ten noorden van de Middelweg gelegen atletiekbaan en tennisvelden worden niet meer tot het structuurgroen gerekend. Hier is het continue karakter van bomenrijen en groene bermen van belang. Alle bovengenoemde groenzones zijn tevens belangrijke recreatieve routes. De continuïteit hiervan moet gewaarborgd zijn. Belangrijke aantakkingen van de wijk op het recreatienetwerk worden gevormd door de al eerder genoemde Holtenbroekerdijk en de Urksteeg.

Het structuurgroen binnen in de wijk wordt voornamelijk gevormd door delen van het zogenaamde groene assenkruis, dat de wijk in vier delen verdeelt en waarvan de assen samenkomen in het centrum van de wijk. In de oostelijke as en in het centrum zijn belangrijke en beeldbepalende waterpartijen aanwezig. De noordelijke en de westelijke as geven plaats aan de meeste groene wijkvoorzieningen, zoals nutstuinen, speel- en trapveldjes. De zuidelijke as heeft meer het karakter van een singel en wordt tot het buurtgroen gerekend. De hoofdontsluiting van de wijk bestaat uit de Mozartlaan en de Bachlaan. Deze lanen liggen respectievelijk in de zuidelijke en in de oostelijke as. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door boombeplanting. Dit geldt ook voor enkele belangrijke interne routes zoals de voortzetting van

de Bachlaan in de westelijke as, de Lassuslaan en de Industrieweg.

Buurtgroen in de zin van het structuurplan 2020

De zuidelijke as van het zogenaamde groene assenkruis is gedeeltelijk bebouwd en heeft nu door de aanwezige watergang het karakter van een singel. Deze wordt tot het buurtgroen gerekend samen met een tweetal belangrijke nutstuin- en speelvoorzieningen in de directe nabijheid.

Bijzondere bomen

Rond de boerderij Klooienberg is de oorspronkelijke erfbeplanting bewaard gebleven. Daartoe behoren alle bijzondere bomen die de wijk rijk is.

Natuurlandschap in de zin van het structuurplan 2020

In het noorden van de wijk Holtenbroek ligt ten oosten van het Zwarte Water een natuurgebied. Dit gebied bestaat uit een buitendijks en een binnendijks gedeelte. Het buitendijkse deel bestaat voornamelijk uit rietland (overjarig riet) en maakt onderdeel uit van een groter natuurgebied dat zich aan de andere zijde van de Mastenbroekerbrug voortzet in het Natura 2000 gebied Uiterwaarden van het Zwarte Water en de Overijsselse Vecht. Het binnendijkse deel bestaat voornamelijk uit natte graslanden en twee doorbraakkolkjes. Het natuurgebied is leefgebied voor enkele broedvogelsoorten van moeras- en rietland, en voor plantensoorten van natte hooilanden (Echte koekoeksbloem, Dotterbloem, Rietorchis).

Wet natuurbescherming

Het buiten het plangebied gelegen uiterwaardengebied ten noorden van de Mastenbroekerbrug heeft een speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000 gebieden). Dat betekent dat hiervoor de Wet natuurbescherming van toepassing is. Effecten op deze gebieden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plangebied grenst direct aan een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht". Holtenbroek betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek.

Bij nieuwe projecten binnen het plangebied zal een toets moeten plaatsvinden op mogelijke externe effecten op het genoemde Natura 2000-gebied.

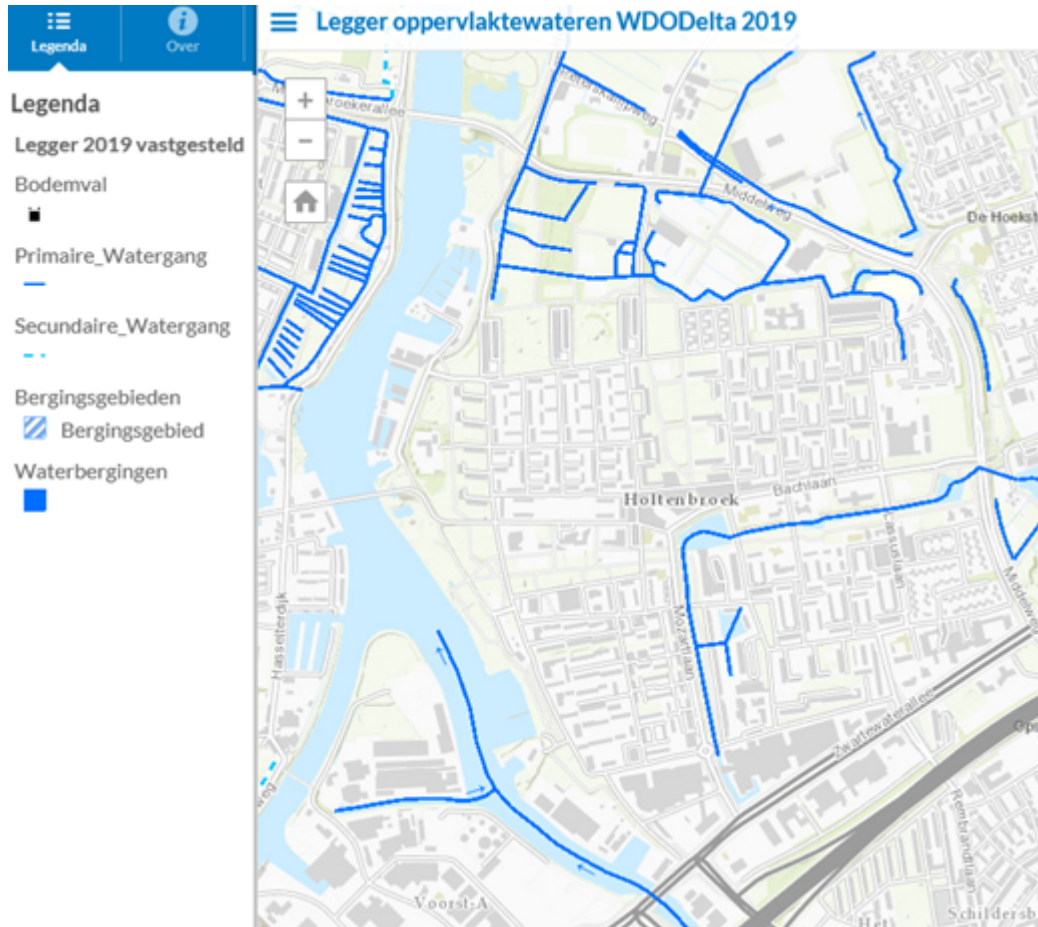
Delen van het plangebied zijn in 2017-2018 onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren. Dit ter voorbereiding van het Hoogwaterbeschermingsprogramma onderdeel Stadsdijken, en als onderdeel van de vijfjaarlijkse gemeentelijke Fauna-inventarisatie. Bestemmingsplan Holtenbroek betreft een conserverend bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, met name in de dijkzone en buitendijks zal een toets moeten plaatsvinden op mogelijke effecten op flora en fauna.

Het plangebied is deels onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft het deel ten oosten van het Zwarte Water, ten noorden van de jachthavens en ten zuiden van de Mastenbroekerbrug. Er worden in het kader van dit bestemmingsplan geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

De westzijde van de wijk Holtenbroek grenst aan het Zwarte Water. Het Zwarte Water is een rivier die wordt gevoed vanuit de Sallandse Weteringen. Beheer en onderhoud van het Zwarte Water ligt deels bij Rijkswaterstaat (noordzijde) en deels bij waterschap Drents Overijsselse Delta (zuidzijde).



Van oorsprong is het plangebied een rivierkleigebied met een maaiveldhoogte van 0,10mNAP tot 0,80mNAP. De wijk is tot 1,20mNAP à 1,40mNAP opgehoogd. De waterstructuur in het plangebied is grotendeels in de periode 1965 -1972 tot stand gekomen. De wateraf- en aanvoer in het gebied Holtenbroek wordt verzorgd door gegraven vijvers/watergangen die onderling verbonden zijn middels duikers. Deze vijvers liggen in het 'Groene Assenkruis' van Holtenbroek. Het oppervlaktewater in Holtenbroek is ook weer met duikers gekoppeld met het oppervlaktewater in de wijk Aa-landen.

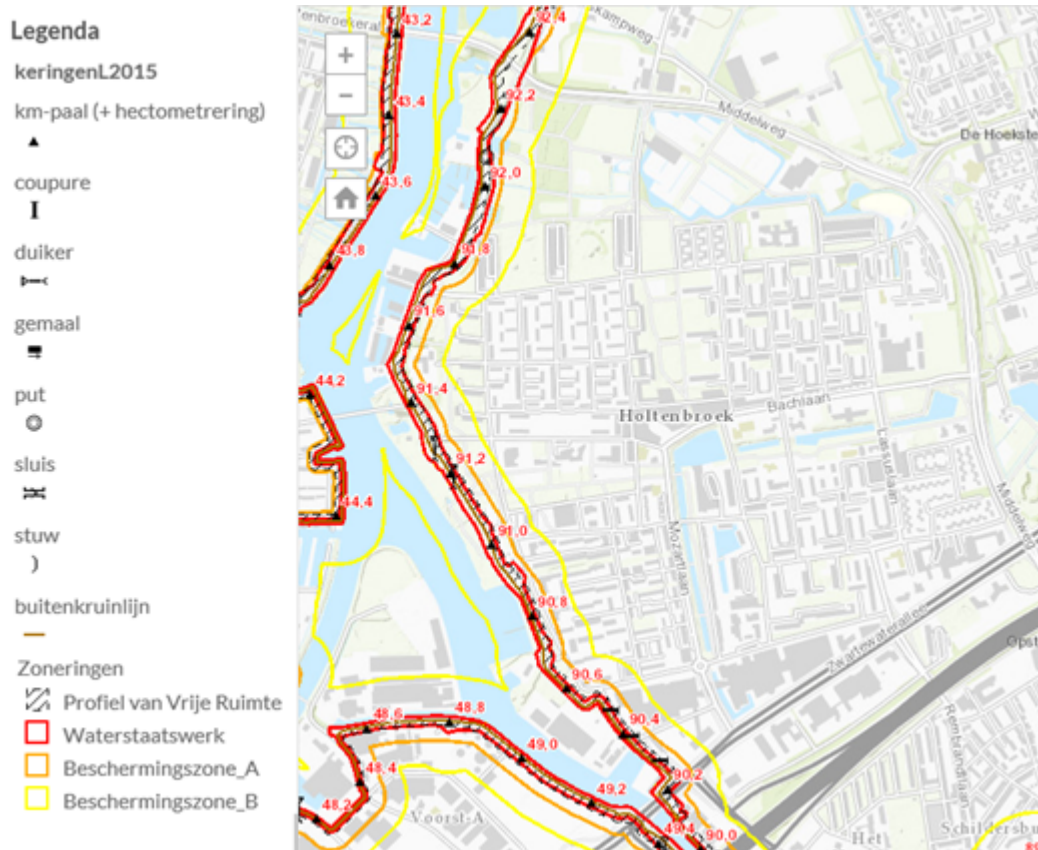
In natte periodes kan overtollig water vanuit dit oppervlaktewatersysteem geloosd worden op de Westerveldse Aa. Ook is het mogelijk, in geval van droogte, water met behulp van een bemalingsinstallatie op de overlaat vanuit de Westerveldse Aa in de vijvers van Holtenbroek en Aa-landen in te laten. In het plangebied wordt een oppervlaktewaterpeil van -0,3mNAP tot -0,5mNAP nagestreefd.

In en nabij watergangen en waterkeringen is de keur van toepassing. In de keur van het waterschap is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

watergangen in opgenomen.

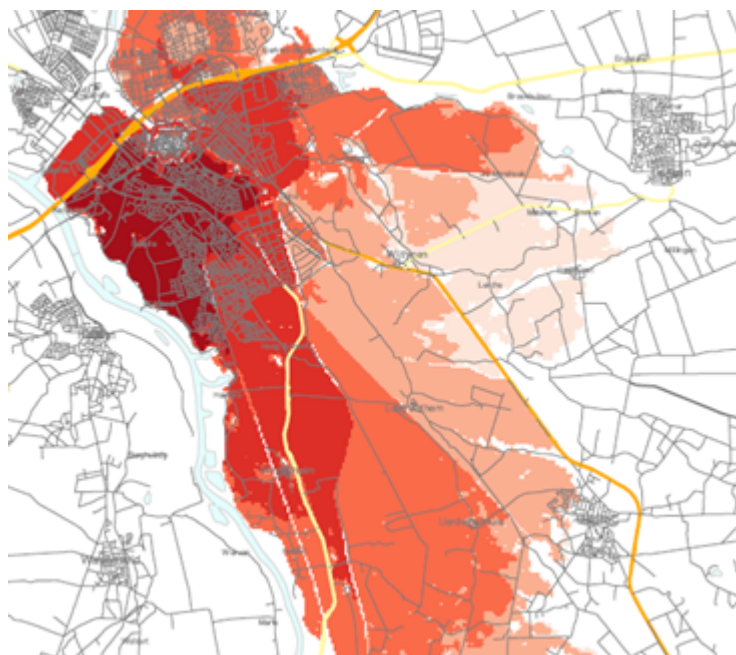
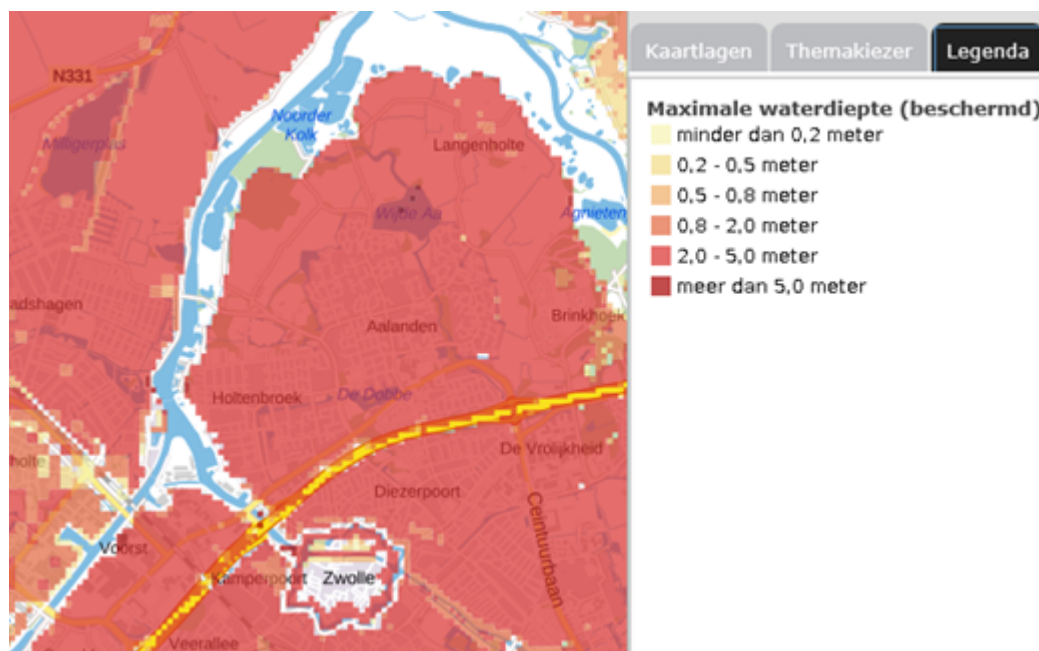


15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

Met behulp van www.risicokaart.nl wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat op 2,0 tot 5,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. De tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale is lang, namelijk 1 tot 2 dagen. Wanneer de waterkering ten westen van het plangebied faalt, zal de tijd tot overstroming van het plangebied veel korter zijn.



Maatregelen

Bij 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.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het Zwartewater krijgt de bestemming Water. In afstemming tot de keur van het waterschap krijgen de gronden aan het Zwartewater respectievelijk de dubbelbestemmingen Waterstaat - Waterkering en Waterstaat - Waterstaatkundige functie en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone dijk. Deze richten zich op het beschermen en het beheer van de waterhuiskundige -kerende belangen en functies.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

De woningvoorraad

In het plangebied staan per 1 januari 2018 ongeveer 4.900 woonruimten. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit woningen/wooneenheden. In Holtenbroek is het aandeel huurwoningen met 65% aanzienlijk groter dan het aandeel koopwoningen (35%).

Aan de noordzijde langs de Palestrinalaan komen twee woonwagenlocaties voor, aan de Palestrinalaan zelf en aan de Bellinistraat.

Behalve de woningen en wooneenheden bestaan er bijzondere woongebouwen. Het betreft hier het schippersinternaat Prinses Margriet en het verzorgingshuis De Havezathe aan de Gombertstraat.

Bouwjaar

Holtenbroek is een naoorlogse uitbreidingswijk, in hoog tempo gerealiseerd vanaf 1957. Ongeveer 80% van de woningvoorraad dateert dan ook uit dat decennium. Jongere componenten van de woningvoorraad zijn te vinden in Holtenbroek 1 (herstructurering) en in Holtenbroek 3 (uitbreiding met zogeheten 'tussenlocaties' in de omgeving van de Pergolestraat).

Type

Woningtype/jaartal	2008	2013	2018
Gestapeld	64	65	63

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Overige eengezinswoningen	36	35	37
Vrijstaande woningen	0	0	0

Percentage woningtype Holtenbroek

Type per buurt

Woningtype/buurt	Holtenbroek I	Holtenbroek II	Holtenbroek III	Holtenbroek IV
Gestapeld	48	69	46	76
Overige eengezinswoningen	51	31	54	24
Vrijstaande woningen	0	0	0	0

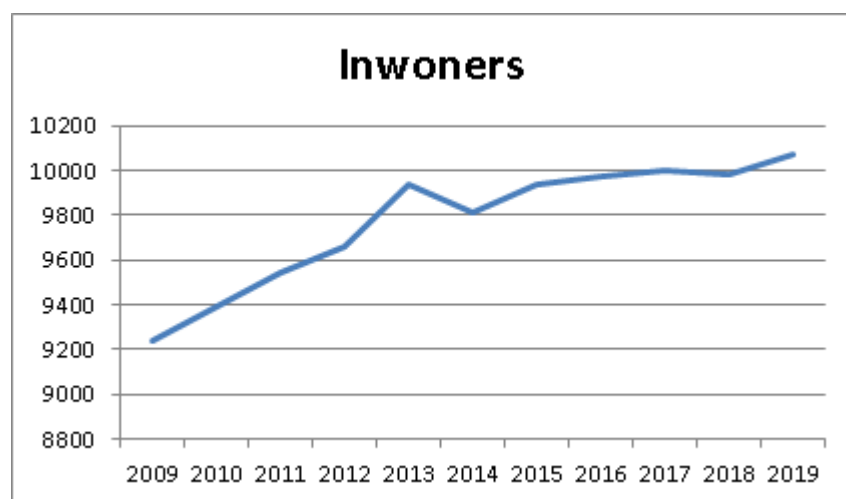
Percentage woningtype buurten in Holtenbroek

In Holtenbroek bestaat het merendeel van de woningvoorraad uit gestapelde bouw. Met name in Holtenbroek II en IV is het aandeel gestapelde bouw erg groot. In Holtenbroek I en III is er daarentegen een min of meer gelijkwaardige balans tussen gestapelde bouw en overige gezinswoningen.

De woningbouwplannen voor de komende jaren zullen allemaal gestapelde bouw opleveren.

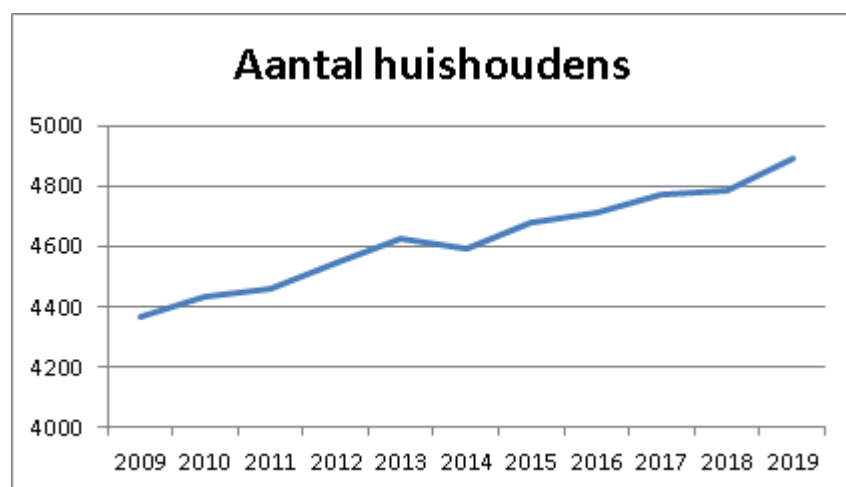
Bevolkingsomvang

Holtenbroek telde op 1 januari 2019 ongeveer 10.074 inwoners. In de periode 2009 tot 2013 is de wijk sterk gegroeid, waarna in 2013 het aantal inwoners afnam. Na een stabiele periode van 2015 tot en met 2018 groeit de wijk nu weer.



Huishoudens

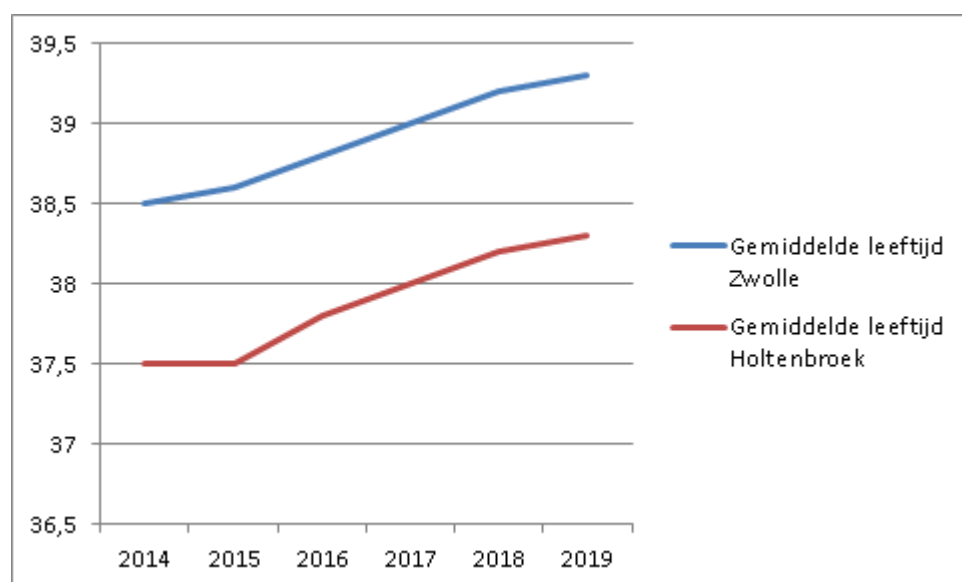
Het aantal huishoudens bedraagt ongeveer 4.900 op 1 januari 2019. De afgelopen jaren is ook een stijgende lijn te zien, het aantal huishoudens neemt steeds verder toe.



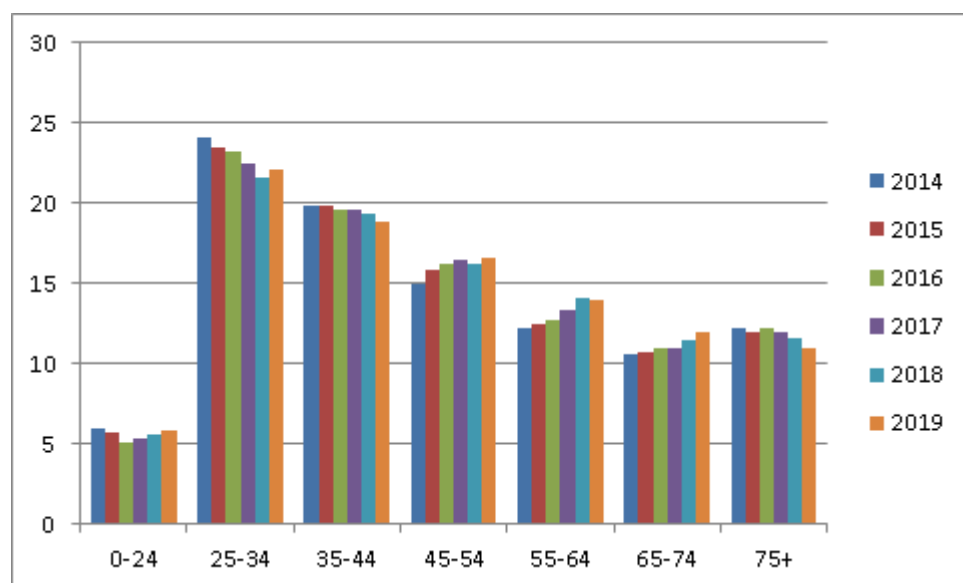
De omvang van de huishoudens neemt wel af. De gemiddelde huishoudengrootte in Holtenbroek is afgenomen van 2.1 in de periode 2004-2016 naar een huishoudengrootte van 2.0. In Zwolle is Holtenbroek één van de buurten waar de gemiddelde huishoudengrootte het kleinst is. Binnen Holtenbroek is er ook nog een onderscheid te maken. In Holtenbroek IV wonen gemiddeld de kleinste huishoudens en in Holtenbroek I en III de grootste huishoudens met gemiddeld 2.1 personen binnen een huishouden.

Het merendeel van de huishoudens zijn dan ook de éénpersoonshuishoudens, met 47% is dit de grootste groep in Holtenbroek. Verder bestaat de wijk uit tweepersoonshuishoudens (22%), 1 ouder huishoudens met kinderen (9.3%, dit is in de Zwolse context een erg hoog percentage) en overig huishoudens met kinderen (19,1%).

Leeftijdsopbouw



De gemiddelde leeftijd is duidelijk lager in Holtenbroek dan in Zwolle. En Zwolle als geheel heeft weer een jongere bevolkingssamenstelling dan het landelijke beeld. We zien echter wel dat relatief het aandeel jonge mensen afneemt, dit geldt met name voor de leeftijdsgroepen 25-34 en 35-44 jaar.



3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De (legaal) aanwezige woningen krijgen een woonbestemming. De bestemming is afhankelijk van de woonvorm. Voor eengezinshuizen wordt de bestemming Wonen opgenomen, voor meergezinshuizen de bestemming Wonen - Meergezinshuis en voor woonwagens de bestemming Wonen - Woonwagen. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor de nieuwbouwlocatie aan de Bachlaan is de geldende bestemming Woongebied overgenomen. Bedrijfswoningen worden als zodanig aangeduid binnen de specifieke bestemmingen.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Sport & recreatie

3.8.1.1 Huidige situatie

In Holtenbroek liggen de grote groenvoorzieningen aan de noordrand. Hier liggen een jeugdtuincomplex, een volkstuincomplex, diverse sportcomplexen waaronder een honk- en softbalaccommodatie, atletiekbaan en tennisbanen en een bosgebiedje met wandelpaden. Het jeugdtuin- en volkstuincomplex hebben niet alleen een functie voor Holtenbroek maar ook voor Aalanden en Diezerpoort.

In de groenzone langs het Zwarte Water is de Holtenbroekdijk een belangrijke recreatieve route en vormt een belangrijke schakel naar 'buiten toe'; ook vanuit de binnenstad. In de groenzone aan de oostkant van deze dijk liggen recreatieve voorzieningen voor de wijk; vooral speelvoorzieningen, hondenlosloopterrein en wandelpaden. Ook de wijkboerderij De Klooienberg ligt hier. Ter hoogte van De Klooienberg is in de uiterwaard een vlonderpad aangelegd voor recreatief gebruik.

In alle assen van het groene assenkruis, maar vooral in de westelijke en noordelijke as, liggen diverse

verharde en onverharde speelvoorzieningen voor alle leeftijdscategorieën, nutstuinen en wandelpaden. In de zuidelijke en oostelijke as liggen deze wandelpaden langs waterpartijen. Ook tussen de hoge flats aan de Palestrinalaan liggen verschillende speelvoorzieningen en een nutstuincomplex.

In de woongebieden liggen de speelvoorzieningen voor de jongere kinderen (0-6 en 7-12 jaar). Een aanzienlijk deel van deze speelvoorzieningen is eigendom van de woningbouwcorporaties. De spreiding is over het algemeen goed.

3.8.1.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

De bestaande accommodaties voor buitensporten krijgen de bestemming Sport. Voor de jeugdtuin en het volkstuinencomplex worden op die functies gebaseerde bestemmingen Recreatie - Jeugdtuin en Recreatie - Volkstuin opgenomen. De openbare ruimte krijgt overwegend een verkeers- of groenbestemming. Deze bestemmingen laten kleinschalige recreatieve voorzieningen als bijvoorbeeld wandelpaden en speelgelegenheden toe.

3.8.2 Maatschappelijk

3.8.2.1 Huidige situatie

Er zijn drie basisscholen in Holtenbroek: De Toonladder, het Carillon en de Vrije School Michael. Daarnaast zijn in de wijk enkele scholen voor bijzonder onderwijsgevestigd; het Speelwerk, de Sluis (locatie noord) en de Schalm.

In Holtenbroek is één van de locaties van de Van der Capellen Scholengemeenschap gevestigd. Aan de Zwartewaterallee is de nieuwbouw van het Deltion College gerealiseerd. Alle opleidingen van deze middelbare beroepsonderwijsvoorziening zijn nu op één locatie geconcentreerd.

Naast onderwijsvoorzieningen kent de wijk Holtenbroek ook een aantal sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorzieningen voor diverse nationaliteiten en geloofsovertuigingen. Aan het Strausplein zijn een aantal wijkvoorzieningen geconcentreerd in de vorm van welzijn- en/of sociaal-medische voorzieningen, zoals een apotheek, huisarts en consultatiebureau. Boven en bij deze voorzieningen bevinden zich woningen.

3.8.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming Maatschappelijk - 1. Onder deze bestemming vallen 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.

In uitzondering op de algemene maatschappelijke bestemming worden bij de locatie Handellaan 239-241, conform het geldende bestemmingsplan, twee specifieke maatschappelijke bestemmingen opgenomen, Maatschappelijk - 2 en 3.

Ter plaatse van de maatschappelijke voorzieningen bij het Strausplein wordt de bestemming Gemengd opgenomen. Deze laat naast maatschappelijke voorzieningen ook wonen en bijzondere woonvormen toe.

3.8.3 Commercieel

3.8.3.1 Huidige situatie

In het verleden had de wijk Holtenbroek winkels aan het Sweelinckplein, het Obrechtplein en de Bachlaan. Mede door de schaalvergroting in de detailhandel functioneerden deze kleine winkelvoorzieningen niet optimaal. In 2006 heeft dit geleid tot een concentratie van de winkels op één plek in de wijk: wijkwinkelcentrum Holtenbroek

Een aantal andere commerciële voorzieningen concentreren zich langs de Zwartewaterallee. Hier bevinden zich o.a. een garagebedrijf en verschillende kantoren, tevens is er een kantoor gevestigd aan de Haydnstraat 2. Op het terrein van La Diligence staan inmiddels 2 (van de geplande 5) kantoorgebouwen.

Aan de industrieweg langs het Zwarte Water bevindt zich een bedrijvencluster met verschillende (watergerelateerde) bedrijvigheid zoals een scheepswerf, een scheepstimmerbedrijf, een timmerloods en meststoffenhandel Triferto.

3.8.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het wijkwinkelcentrum krijgt de bestemming Detailhandel - Bovenwoning. De kantoorbestemming uit het geldende plan wordt overgenomen voor de kantorenlocatie aan de Zwartewaterallee. Voor het bedrijvencluster wordt de bestemming Bedrijf opgenomen. Enkele specifieke vormen van bedrijvigheid krijgen een daar op afgestemde bestemming, te weten Bedrijf - Garage, Bedrijf - Haven en Bedrijf - Nutsvoorziening.

3.9 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op (milieu)aspecten die beperkingen met zich meebrengen bij het toekennen van bestemmingen. Het betreft zowel de diverse milieuaspecten als de ligging van kabels, leidingen en straalpaden.

3.9.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip "geluidszone" gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied afgebakend langs de weg, het spoor of om een industrieterrein, waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en "andere geluidsgevoelige bestemmingen", zoals scholen en medische voorzieningen, die binnen de geluidszone zijn gesitueerd.

Wegverkeerslawaaï

In gevolge de Wet geluidhinder geldt langs wegen een geluidszone (het onderzoeksgebied) ten aanzien van wegverkeerslawaaï, tenzij het woonerven of 30 km/u gebieden betreft. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de situatie binnenstedelijk dan wel buitenstedelijk gebied, zodat buiten deze zones in principe geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zones gelden de regels van de Wet geluidhinder met betrekking tot het grondgebruik. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies is noodzakelijk. Bedrijven en kantoren (behoudens het binnenniveau) zijn geen geluidgevoelige functies.

Het plangebied Holtenbroek valt binnen de geluidszone van de volgende wegen: Middelweg, Bachlaan (voor

zover gelegen tussen de Middelweg en de Lassuslaan), Mozartlaan, Zwartewaterallee, Holtenbroekerdijk en de Rijksweg A28.

Voor de meeste overige wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Langs de zoneplichtige wegen in het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.



Industrielawaai

In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een deel van het gezoneerde industrieterrein Voorst. Dit industrieterrein heeft een geluidzone die tot over de woonbebouwing in het plangebied reikt. De zone is op 23 april 1991 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en op 1 juli 1991 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. Deze zone is op de plankaart weergegeven. De zonegrens vormt de toegelaten 50 dB(A) contour van het industriellawaai. Er worden geen wijzingen in de bestaande zonegrens aangebracht. Binnen deze zone bevinden zich geluidsgevoelige functies, maar in dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Uitgangspunt bestemmingsplan:

De geluidzone van het industrieterrein Voorst wordt met de aanduiding Geluidzone - Industrie in het plan opgenomen.

Spoorweglawaai

Binnen het plangebied bevinden zich geen geluidzones van spoorwegen.

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur.

Er is bij het geldende bestemmingsplan geïnventariseerd hoe de bedrijven kunnen worden ingedeeld in de milieucategorieën, welke zijn gebaseerd op de lijst van bedrijfsactiviteiten van het nieuwe rapport "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG van maart 2009. De indeling is gebaseerd op de minimale afstand, welke

noodzakelijk in acht moet worden genomen tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied om hinder uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 komen binnen het bestemmingsplan voor. Voor deze categorieën gelden de volgende minimale afstanden als richtlijn:

- categorie 1: minimale afstand 10 meter;
- categorie 2: minimale afstand 30 meter;
- categorie 3.1: minimale afstand 50 meter;

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien middels dit bestemmingsplan. Het is conserverend van aard. Onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering is derhalve niet noodzakelijk. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Verspreid door de wijk bevinden zich een aantal beroepen aan huis. Ook vind er afwijkend gebruik plaats, dat verder gaat dan de beroep-aan-huis-regeling. Op de plankaart staan de locaties aangegeven waar afwijkend gebruik is toegestaan.

Uitgangspunt bestemmingsplan:

Als onderdeel van de regel voor de bestemming Bedrijf wordt een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in de planregels. Deze staat geeft aan welke bedrijfstypen naar milieucategorie binnen de bestemming zijn toegestaan.

3.9.3 Trillingen

Goederen en personenvervoer over het spoor zou in potentie kunnen leiden tot (hinderlijke) trillingen in woningen en overige gebouwen. In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het aspect trillingen behandeld te worden. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. Plannen waarbij toekomstige (woon)gebouwen worden voorzien en zijn gelegen op korte afstand tot het spoor (100 m. volgens ProRail) dienen daarom onderzocht te worden op trillingshinder.

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en de afstand tot en met het spoor van meer dan 500 meter, kan geconcludeerd worden dat trillingshinder geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.9.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Daarin zijn normen opgenomen met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. In het verleden zijn meerdere onderzoeken naar de luchtkwaliteit gedaan. In de jaarrapportages 2005 en 2006 worden langs de wegen in het plangebied geen overschrijdingen van de normen meer aangetroffen. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Derhalve is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig en is luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.9.5 Bodemkwaliteit

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een inventarisatie van de huidige bekende bodeminformatie uitgevoerd. Op grond van het HBB (Historisch bodembestand) van de gemeente Zwolle zijn er in het plangebied meerdere locaties bekend waar mogelijk verontreinigingen aanwezig zijn. Uit het bodeminformatiesysteem blijkt tevens dat er reeds op veel plaatsen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (zie de groene vlakken in de situatietekening). Ook zijn er reeds plaatselijk saneringen uitgevoerd en in voorbereiding.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op of beïnvloed worden door de bodemkwaliteit. Derhalve is geen bodemonderzoek nodig en is het aspect geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.



3.9.6 Explosieven

Op 1 juli 2013 is de 1e partiele herziening van bestemmingsplan Holtenbroek vastgesteld. Deze herziening heeft betrekking op de mogelijke aanwezigheid van vijf blindgangers in de grond binnen het gebied globaal begrensd door de Handellaan in het noorden, de Mozartlaan in het oosten, de Obrechtstraat in het zuiden en de Schumannlaan in het westen.

Het betreffende gebied is destijds uitgebreid onderzocht, waarbij geen blindgangers zijn aangetroffen. Alleen direct onder circa 110 woningen en schuren heeft geen onderzoek plaatsgevonden, omdat de kruipruimten onder de woningen te beperkt zijn voor onderzoek op een gebruikelijke manier, het onderzoek technisch gecompliceerd is en de kans op spontane detonatie van eventueel aanwezig blindgangers door de gemeente op nihil is ingeschat.

Geconcludeerd is dat door het nemen van een aantal maatregelen de veiligheid van bewoners en omgeving gewaarborgd worden. Deze maatregelen betreffen een verbod van en het verbinden van voorwaarden aan het afgraven van grond onder de hiervoor bedoelde 110 woningen en een verbod op het veroorzaken van zware trillingen binnen 50 meter van deze woningen.

Uitgangspunt bestemmingsplan:

De bestaande planregels over explosieven wordt overgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bebouwing' is het niet toegestaan grondwerken uit te voeren dieper dan 1 meter beneden het bestaande peil of te bouwen c.q. bebouwing te realiseren, dieper dan 1 meter beneden het bestaande peil, zonder dat detectie naar de mogelijke blindgangers heeft plaats gevonden. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Veiligheidszone - Munitie is het heien van palen en slaan van damwanden niet toegestaan.

3.9.7 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 op 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).

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen (rode punten), buisleidingen (rode stippellijn) en transportroutes (zwarte en groene lijnen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoert aanwezig. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het staat geen nieuwe risicovolle bestemming toe of bestemming die het aantal personen laat toenemen 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. Een deel van de risicocontour van de buiten het plangebied gelegen Bevi-inrichting aan de Katwolderweg 10 ligt binnen het bestemmingsplan Holtenbroek. Dit gedeelte ligt binnen de bestemming Water, welke geen (beperkt) kwetsbare objecten toelaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is ten aanzien van de realisatie van het bestemmingsplan.



Ten zuidoosten van het plangebied loopt de A28. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waaronder toxische stoffen. Hierbij zijn verschillende scenario's mogelijk. Omdat het om een conserverend bestemmingsplan gaat wordt niet ingegaan op het scenario waarbij een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) ontstaat. Eventuele maatregelen hiervoor zijn maatwerk en zijn niet relevant zolang er geen concreet (bouw)plan is. Bij een incident op de A28 met toxische stoffen kan een giftige wolk ontstaan die over Holtenbroek trekt. De aanwezigen krijgen dan het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten.

De veiligheidsregio adviseert bij nieuwe ontwikkelingen, die binnen het conserverend bestemmingsplan passen, de nieuw te ontwikkelen panden te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de aanwezigen bij een incident op de snelweg waarbij een giftige wolk ontstaat langer veilig binnen schuilen. De toekomstige gebruikers moeten voorgelicht worden over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen. Dit geldt voor alle ontwikkelingen binnen een kilometer van de A28.

3.9.8 Kabels, leidingen en straalpaden

In het westen van het plangebied loopt een hoofdwaterleiding. Vanaf de Zwartewaterallee loopt het tracé over de Mozartlaan via de Obrechtstraat en Klooienberglaan. Net buiten het plangebied loopt ten zuiden van de Zwartewaterallee een gastransportleiding waarvan de beschermingszone ook net buiten het plangebied ligt. Ongeveer ter hoogte van de Bachlaan loopt een rioolpersleiding. Er lopen geen straalpaden door het plangebied.

Uitgangspunt bestemmingsplan:

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

De leidingen binnen het krijgen de dubbelbestemming Leiding - Riool en Leiding - Water. Met deze dubbelbestemmingen worden deze leidingen beschermd.

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 Holtenbroek zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Holtenbroek.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels
 - 2 Bestemmingsregels
 - 3 Algemene regels
 - 4 Overgangs- en slotregels
- Gevolgd door bijlagen.

Inleidende regels:

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

- 1 Begrippen;
- 2 Wijze van meten.

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 doorgerekeld 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 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 'overige bouwwerken'. 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).

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste

beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Leiding - Riool;

Leiding - Water;

Waarde - Archeologie;

Waarde - Cultuurhistorie -1;

Waarde - Cultuurhistorie -2

Waterstaat - Waterkering;

Waterstaat - Waterstaatkundige functie;

Dubbelbestemmingen 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.

Algemene regels:

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

Anti-dubbeltelregel;

Veiligheidszone - munitie

Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk;

Algemene afwijkingsregels;

Algemene wijzigingsregels;

Algemene procedureregels;

Overige regels;

Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst met horecacategorieën;
2. een Lijst van afwijkend gebruik;
3. een Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen;
4. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

4.2 Inleidende regels

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.

Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op het bedrijvencluster aan de Industrieweg. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft de binnen deze bestemming toegestane bedrijfstypes aan. De hoogst toegestane milieucategorie is 3.1 Daarnaast wordt met een functie-aanduiding 'nutsvoorziening' de gerealiseerde warmteopwekkingsinstallatie opgenomen. Zelfstandige kantoren, detailhandel, horeca en zelfstandige woningen zijn niet toegestaan. Naast bedrijven zijn daaraan ondergeschikte voorzieningen als wegen en groen toegestaan. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bedrijf - Garage

Binnen deze bestemming is uitsluitend een garage toegestaan. Het gaat daarbij om het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen en fietsen, verkoop van daarbij behorende accessoires, verhuur van auto's en een autorijleschool. Tevens laat de bestemming ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen toe.

Bedrijf - Haven

Voor de haven, direct ten noorden van het bedrijvencluster, is de bestemming Bedrijf - Haven opgenomen. Deze laat een aanlegplaats ten behoeve van de binnenscheepvaart met bijbehorende terreinen en daaraan ondergeschikte voorzieningen toe.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Aan nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² wordt een zelfstandige bestemming toegekend. In het kader van de deregulering worden openbare nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter in de groen en verkeersbestemmingen toegestaan. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken.

Detailhandel - Bovenwoning

Het wijkwinkelcentrum krijgt de bestemming Detailhandel - Bovenwoning. Deze bestemming laat detailhandel in de onderbouw en de eerste bouwlaag en bovenwoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag. Ondergeschikt aan deze functies is dienstverlening in de onderbouw en de eerste bouwlaag en horeca als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën toegestaan (maximaal gezamenlijk vloeroppervlak van 400 m² per functie).

Gemengd

Ter plaatse van de maatschappelijke voorzieningen bij het Straussplein is de bestemming Gemengd toegekend. Deze laat eengezinshuizen, meergezinshuizen, maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen toe.

Groen

Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken. Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.

De bestemming Groen laat overal trapveldjes en speelvoorzieningen toe. Ook mogen binnen deze bestemming gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd. Recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie is eveneens toegestaan.

Kantoor

De bestemming Kantoor maakt kantoorgebouwen, (gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren en (gebouwde) fietsenstallingen met bijbehorende terreinen mogelijk. Tevens laat de bestemming ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen toe.

Maatschappelijk - 1, Maatschappelijk - 2, Maatschappelijk - 3

Voor de aanwezige maatschappelijke functies is de bestemming Maatschappelijk-1 opgenomen. Deze laat maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen toe. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: 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.

Het bestemmingsplan Handellaan 239-241, dat opgaat in dit bestemmingsplan, kent twee specifiek op de locatie gerichte maatschappelijke bestemmingen. Deze zijn met de bestemmingen Maatschappelijk - 2 en 3 overgenomen.

Natuur

De bestemming Natuur richt zich op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden. Aan de natuur ondergeschikte voorzieningen als wegen en paden, recreatief medegebruik en waterlopen zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden zijn zeer beperkt. Er geldt een vergunningplicht voor werkzaamheden die een mogelijk negatief effect op de natuurwaarden hebben, zoals het verwijderen van houtpstanden, het aanbrengen van meer dan 50 m² verharding en het afgraven van gronden over een oppervlak van meer dan 50 m².

Recreatie - Jeugdtuin, Recreatie - Volkstuin

Voor de jeugdtuin en het volkstuintencomplex is een op die specifieke functie toegespitste bestemming

opgenomen.

Binnen de bestemming Recreatie - Jeugdtuin zijn jeugdtuinen en gebouwen voor centrale voorzieningen ten behoeve van het gebruik en het onderhoud van de jeugdtuinen toegestaan met daaraan ondergeschikt onder andere verkeers- en groenvoorzieningen.

De bestemming Recreatie - Volkstuin laat volkstuinten, gebouwen ten behoeve van de volkstuinten en gebouwen voor centrale voorzieningen ten behoeve van het gebruik en het onderhoud van de volkstuinten en een kantine toe. Per volkstuin mag 1 kas en 1 ander gebouw ten behoeve van de volkstuin worden gebouwd. Dat mag alleen als de oppervlakte van de volkstuin ten minste 100 m² bedraagt. Een volkstuin mag tot niet meer dan 10% worden bebouwd.

Sport

Op de gronden met deze bestemming mogen sportterreinen worden aangelegd en gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen worden gebouwd, waaronder ook een kantine is begrepen. Voor het bouwen van tribunes en gebouwen van meer dan 15 m² geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer, Verkeer - Erftoegangsweg, Verkeer - Openbaar vervoer

De bestaande verkeersgebieden zijn onderverdeeld in drie categorieën. Ter plekke van de gebiedsontsluitingswegen is de bestemming Verkeer opgenomen. De inrichting richt zich met name op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming maakt gebiedsontsluitingswegen, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden mogelijk.

De bestemming Verkeer-Erftoegangsweg is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding standplaatsen toegestaan.

De ov-rijbanen zijn bestemd als Verkeer - Openbaar vervoer. Deze bestemming laat rijbanen voor het openbaar vervoer, rijbanen voor hulpdiensten en voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden met een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande langzaam verkeer toe.

Water

Het Zwartewater krijgt de bestemming Water. Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Wonen

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

Uitgangspunten:

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

Beroep aan huis:

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

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

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

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake

zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Overige bouwwerken:

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

Afwijkend gebruik:

De hoofdgebouwen met een afwijkend gebruik dat niet valt onder beroep aan huis of met een beroep aan huis groter dan 30% / 50m² zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In de Lijst van afwijkend gebruik bij de regels staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van het hoofdgebouw dit afwijkende gebruik is toegestaan. Het betreft onder andere het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde in de vorm van kamerverhuur.

Met de planherziening Zwolle Parapluplan Zelfstandige Woonruimte zijn in de Zwolse bestemmingsplannen de voorwaarden tot het binnen de bestemming Wonen afwijken van de regel, welke het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning verbiedt, gewijzigd. Er is een voorwaarde toegevoegd. Deze stelt dat afwijken kan mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019). Deze wijziging is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Wonen - Meergezinshuis

Deze bestemming is bedoeld voor meergezinshuizen. Dit zijn flats en andere gebouwen met meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen, welke in tegenstelling tot het eengezinshuis qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kunnen worden. De definitie van eengezinshuis en meergezinshuis is opgenomen in de begrippen. Voor deze bestemming gelden de zelfde uitgangspunten en regels als voor de bestemming 'Wonen'.

Bijgebouwenregeling:

De regels voor bijbehorende bouwwerken wijken af van de regeling voor de eengezinshuizen. Per afzonderlijke gestapelde woning mag buiten het bouwvlak 25 m² worden gebouwd. Dit voorzover het bestemmingsvlak dit toelaat. Waar geen bijbehorende bouwwerken gewenst zijn, komt de bestemming 'Tuin'.

Wonen - Woonwagen

Deze bestemming is voor de woonwagenlocaties in het plangebied. De regels bij deze bestemming volgen zoveel mogelijk de geldende regels zoals vastgelegd in de richtlijnen van de nota 'Woonwagenlocaties en standplaatsen' van april 2000. Het maximum aantal woonwagens is op de plankaart aangegeven.

Woongebied

Het bestemmingsplan Bachlaan en omgeving, welke opgaat in dit bestemmingsplan kent een specifieke woonbestemming voor deze nieuwbouwlocatie. Deze bestemming wordt overgenomen.

Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming, die is opgenomen ter bescherming van de rioolpersleiding, bestemd de gronden mede voor het ondergrondse transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding. Bouwen of andere werkzaamheden ten dienste van de naast de dubbelbestemming voorkomende bestemmingen is niet toegestaan, tenzij geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse rioolwaterpersleiding en de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Over een vergunningaanvraag wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Leiding - Water

Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden.

In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Waarde - Cultuurhistorie -1 en Waarde - Cultuurhistorie -2

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

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

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

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

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

Vanwege deze zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

Waarde - Archeologie

De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied. Bij de regeling voor de

dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming bestemd, naast de andere voorkomende bestemmingen, de gronden mede voor dijken en kaden, de aanleg, verbetering en het onderhoud van de waterkeringen en de waterhuishouding.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming onder 'Waterstaat - Waterkering vallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een omgevingsvergunning tot afwijking. Voorwaarde is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen. Vooraf wordt advies ingewonnen bij de waterstaatsbeheerder.

Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig. Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de waterhuishouding en de aanleg, verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt onder andere dijken en kaden en uiterwaarden.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig. Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

4.4 Algemene regels

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.

Veiligheidszone - munitie

De bestaande planregels over explosieven wordt overgenomen. Onderdeel daarvan vormt de gebiedsaanduiding Veiligheidszone - Munitie. Gronden binnen de aanduiding zijn mede aangewezen voor bescherming tegen mogelijk aanwezige blindgangers (explosieven uit de Tweede Wereldoorlog). Binnen de aanduiding is het heien van palen en slaan van damwanden niet toegestaan.

Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie geeft de geluidzone van het industrieterrein Voorst aan. De aanduiding is opgenomen om een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Voorst te voorkomen. De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Voorst mag buiten deze aanduiding en buiten het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A).

Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

De gronden binnen deze gebiedsaanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk. Bouwen of andere werkzaamheden ten dienste van de voorkomende bestemmingen is niet toegestaan, tenzij het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Over een vergunningaanvraag wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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.

Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg', 'Wonen' alsmede 'Wonen - Meergezinshuis' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

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

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Lijst met horecacategorieën

Lijst van afwijkend gebruik:

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming Bedrijf.

De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.

In de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

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

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Omdat de gemeente binnen het conserverende gedeelte van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan voor het conserverende gedeelte te voegen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van het bestemmingsplan Holtenbroek uit 2010. Omdat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt geen aparte inspraak georganiseerd.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 20 november 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar zeven instanties verzonden met het verzoek om vóór 21 december 2018 schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio IJsselland;
4. Rijkswaterstaat Oost Nederland;
5. Stichting deltaWonen;
6. Woningstichting SWZ;
7. Openbaar Belang.

Onderstaand de ontvangen vooroverlegreacties:

1. Provincie Overijssel

Opmerking:

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan in het provinciale ruimtelijk beleid past en ziet geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

Reactie:

De vooroverlegreactie is ter kennisname aangenomen..

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Opmerking:

Het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

De vooroverlegreactie is ter kennisname aangenomen.

3. Rijkswaterstaat Oost-Nederland

Opmerking:

Rijkswaterstaat merkt het volgende op:

- In artikel 34.5.2 van de regels worden specifiek de werken of werkzaamheden genoemd die geen omgevingsvergunning nodig hebben. Verzocht wordt toe te voegen: en de werken die tot het normale onderhoud en beheer horen.
- In artikel 34.2.3.b is een maximum hoogte opgenomen voor overige bouwwerken van niet meer dan 4 meter. Verzocht wordt voor de hoogte van scheepvaartverkeersborden een hoogte van 10 meter vanaf maaiveld/krib op te nemen. Deze hoogte waarborgt dat ook in geval van hoog water de bebording leesbaar is.
- Verzocht wordt op de plankaart het gebied met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie uit te breiden tot aan de buiten kruinlijn van de waterkering. (kruinlijn aan riviervoorzijde). Het overlapt dus een deel met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Dit wordt verklaard door het feit dat het Waterschap bevoegd gezag is als het gaat om de primaire waterkering en Rijkswaterstaat als het gaat om o.a. de afvoer van water, sediment en ijs. Er is een strook waar sprake is van twee waterbeheerders. (Bij aanvragen bij het waterloket voor watervergunningen wordt gekeken of de aanvraag gezamenlijk kan worden afgehandeld)

Reactie:

Aan de gevraagde aanpassingen van de planregels wordt als volgt tegemoetgekomen:

- De gevraagde aanvulling op het artikel is opgenomen.
- Aan het artikel is een bepaling toegevoegd welke een bouwhoogte van scheepvaartverkeersborden toelaat van 10 meter. Voor alle maatvoering over de bouwhoogte in de planregels wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk. Indien in of op het water wordt gebouwd wordt het Normaal Amsterdams Peil als peil aangehouden.
- De plankaart is conform het verzoek aangepast.

4. Veiligheidsregio IJsselland

Opmerking:

- Binnen het plangebied zelf zijn geen risicobronnen aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied loopt de A28. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waaronder toxische stoffen. Hierbij zijn verschillende scenario's mogelijk. Omdat het om een conserverend bestemmingsplan gaat wordt niet ingegaan op het scenario waarbij een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) ontstaat. Eventuele maatregelen hiervoor zijn maatwerk en zijn niet relevant zolang er geen concreet (bouw)plan is. Bij een incident op de A28 met toxische stoffen kan een giftige wolk ontstaan die over Holtenbroek trekt. De aanwezigen krijgen dan het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten.
- De veiligheidsregio adviseert bij nieuwe ontwikkelingen, die binnen het conserverend bestemmingsplan passen, de nieuw te ontwikkelen panden te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de aanwezigen bij een incident op de snelweg waarbij een giftige wolk ontstaat langer veilig binnen schuilen. De toekomstige gebruikers moeten voorgelicht worden over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen. Dit geldt voor alle ontwikkelingen binnen een kilometer van de A28.

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Reactie:

Met de vooroverlegreactie informeert de veiligheidsregio over maatregelen bij het voordoelen van een incident op de A28. Deze maatregelen hebben geen directe relatie met het bestemmingsplan en worden dan ook in dat kader voor kennisgeving aangenomen.

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Bijlage 1 Cultuur historische QS Holtenbroek

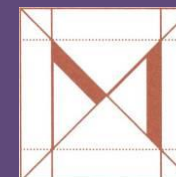
CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN

Onderzoeksgebied HOLTENBROEK Gemeente Zwolle

Onderzoek i.o.v. de gemeente Zwolle, afd. monumentenzorg en archeologie
oktober 2013



MONUMENTEN ADVIES BUREAU



COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle

Afdeling Monumentenzorg en archeologie

Analyse en fotografie

drs. C.J.B.P. Frank

drs. J.H.J. van Hest

Historisch beeldmateriaal

Historisch Centrum Overijssel

Diverse beeldbanken en literatuur

**Dit is een uitgave van het Monumenten Advies Bureau, Nijmegen,
oktober 2013, copyright MAB Nijmegen 2013**

E-mail: Info@monumentenadviesbureau.nl /Website: www.monumentenadviesbureau.nl

MONUMENTEN ADVIES BUREAU

drs. C.J.B.P. Frank

drs. F.A.C. Haans

mw. drs. C.H.J.M. van den Broek

mw. V. Delmee BSc

drs. J.H.J. van Hest

ing. G. Korenberg

mw. drs. M. Lemmens

mw. drs. L. Valckx

Bredestraat 1

6542 SN NIJMEGEN

tel: 024-3786742

fax:024-3792477



CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN ONDERZOEKSGBIED HOLTENBROEK ZWOLLE

INHOUDSOPGAVE:

1 INLEIDING

- 1.1 Cultuurhistorie in Holtenbroek
- 1.2 Nieuw bestemmingsplan voor Holtenbroek
- 1.3 De cultuurhistorische quickscan
- 1.4 Het doel van de analyse
- 1.5 Werkzaamheden

2 SCHETS PLANGEBIED

- 2.1 Ligging en begrenzing
- 2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld
- 2.3 Historische structuren en ensembles in Holtenbroek
- 2.4 Bebouwingskarakteristiek; historische bebouwing
- 2.5 Groen- en groenstructuren

3 HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

- 3.1 Ontwikkelingen tot aan de 20ste eeuw
- 3.2 Grote veranderingen in de 20^{ste} eeuw
- 3.3 Ontwikkeling van Holtenbroek

4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT

- 4.1 Cultuurhistorische waarden, algemene omschrijving
- 4.2 Historische ruimtelijke structuren

- 4.3 Historische bouwkunde
- 4.4 Historische groenstructuren

5 AANBEVELINGEN

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Aanbevelingen t.a.v. de karakteristiek gebied
- 5.3 Aanbevelingen t.a.v. de hoofdstructuren
- 5.4 Bebouwing/objecten
- 5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.

6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED

7 LITERATUUR / BRONNEN

LIJST CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING

BIJLAGEN :

- **Cultuurhistorische waardenkaart**

Grote foto's:

Groene strook langs de Lassuslaan, gezien in de richting van de Bachlaan, p. 4
Afwisseling van hoog- en laagbouw in een groenstructuur (Beethovenlaan), p. 8
Opname vanaf de Peperbus in het midden van de vijftiger jaren. Voorbij de Minvervalaan (flats)
het nog onbebouwde Holtenbroek (Inklaar 2006, 16), p. 20
Vogelvluchtopname uit circa 1980. Onderaan op de foto de A28 en de Zwarte Waterallee, Rechts
de Middelweg (Inklaar 2006, 32), p. 36





1 INLEIDING

1.1 Cultuurhistorie in Holtenbroek

De vanaf de jaren 1950 tot stand gekomen wijk Holtenbroek bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zwolle. Holtenbroek is in Zwolle de eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk en bestaat uit vier grote woonbuurten, die de kwadranten vormen in de wijkstructuur, met veel aandacht voor groen en ruimte. Hoewel de wijk pal langs het Zwarte Water ligt, keert ze zich echter juist van de rivier af. Een groenzone scheidt de hier gelegen buurten van het water. Ook aan de andere zijden heeft de wijk een tamelijk besloten karakter.

In zijn opzet is Holtenbroek karakteristiek voor de uitgangspunten in de eerste decennia na de oorlog, toen de zogeheten wijkgedachte sturend was. De bewoners zouden er van de wieg tot het graf van de hier aanwezige voorzieningen gebruik kunnen maken. In het midden van de wijk bevindt zich nog steeds een (recentelijk geresyled) winkelcentrum. Langs de belangrijkste assen kwamen scholen en enkele kerken. Hoewel het zuidwestelijke deel in de afgelopen jaren grotendeels is heringericht, worden de woonbuurten nog steeds gekenmerkt door een gridstructuur met een afwisseling van eengezinswoningen en etagebouw.

De wijk bracht een grote dynamiek in het voorheen agrarische gebied. Door de vele ontwikkelingen verdween het landelijke karakter grotendeels. Oude structuren werden doorsneden of opgeruimd en de stad rukte door de aanleg van de wijk verder op in noordelijke richting. Toch is er uit de prestedelijke periode nog het een en ander terug te vinden en ook de naoorlogse ontwikkelingen vertellen een boeiend verhaal van de expansie van Zwolle.

1.2 Nieuw bestemmingsplan voor Holtenbroek

Op 1 januari 2012 is artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle werkt daarom verder aan de inventarisatie van cultuurhistorische waarden in Zwolle.

De cultuurhistorische component wordt in quickscans uitgediept. De quickscan

vertelt in het kort het verhaal van het gebied aan de hand van een aantal belangrijke ruimtelijke thema's en beschrijft de belangrijke relictten van de historische ontwikkeling, die we in het onderzoeksgebied kunnen zien. Tegelijk wordt ook aandacht besteed aan de voor de naoorlogse ontwikkelingen karakteristieke wijkaanleg. Zowel de historische relictten als het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de wijk vormen de cultuurhistorische component en dragers van Holtenbroek.



afb. 1 Voorhuis van boerderij De Klooienberg, aan de gelijknamige laan bij de Holtenbroekerdijk. Deze tegenwoordige kinderboerderij behoort tot de weinge relictten uit de prestedelijke fase van Holtenbroek.

1.3 De cultuurhistorische quickscan

De volgende onderdelen komen in de quickscan aan de orde:

- Beknopte beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen van het onderzoeksgebied Holtenbroek in hoofdlijnen;
- Beschrijving en overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten (structuren, bouwkundige objecten, ensembles, groen);
- Kwalificatie van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing (indifferent, attentiewaarde, waardevol, zeer waardevol);
- Duiding van de cultuurhistorische waarden, in woord en beeld (Cultuurhistorische kaart)
- Aanbevelingen ter behoud en versterking van de aspecten met een hoge cultuurhistorische waarde;
- Historisch kaart- en beeldmateriaal;

Het onderzoeksgebied komt in hoofdzaak overeen met de stadswijk Holtenbroek. Voor de begrenzing zie afbeelding 4 en paragraaf 2.1.

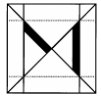
1.4 Het doel van de analyse

Deze analyse beschrijft de cultuurhistorie van Holtenbroek ten behoeve van het bestemmingsplan dat voor het onderzoeksgebied wordt opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan zal ook het cultuurhistorische aspect aandacht krijgen en in vergelijking met het vigerende plan worden ge-update.

1.5 Werkzaamheden

De gegevens voor deze analyse zijn verzameld tijdens veldwerkbezoek aan het gebied (uitgevoerd op 21 februari 2013), archiefonderzoek en studie van diverse dossiers en documentaties van de gemeente Zwolle. Dit rapport bevat de in paragraaf 1.3 opgesomde onderdelen. Alle relevante cultuurhistorische aspecten zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. De archeologische component maakt geen deel uit van deze quickscan.

Monumenten Advies Bureau, oktober 2013



afb. 2 Luchtfoto projectgebied, via googlemaps.





2 SCHETS PLANGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het onderzoeksgebied omvat de wijk Holtenbroek. Dit gebied ligt langs de noordflank van het stadsgebied van Zwolle. Hier bevindt Holtenbroek zich in een bocht van het Zwarte Water. Aan de noordkant wordt het onderzoeksgebied begrensd door de Peterskampweg, de Luttekeweg en de Middelweg. Laatstgenoemde weg loopt langs de oostgrens van het gebied – tussen Holtenbroek en de Aa-landen – door tot aan de A28 (E232), die de zuidgrens vormt. Langs de westzijde valt de langs de rivier gelegen strook, met onder meer de bekende Leenmanswerf en enkele jachthavens, buiten het onderzoeksgebied. De grens wordt aan deze kant van het gebied voortgezet langs de dijk (oostzijde), d.w.z. het meest noordelijke deel van de Burgemeester Roelenweg, de Industrieweg, een deel van de Klooienberglaan, en de Holtenbroekerdijk, doorlopende tot aan de Peterskampweg.



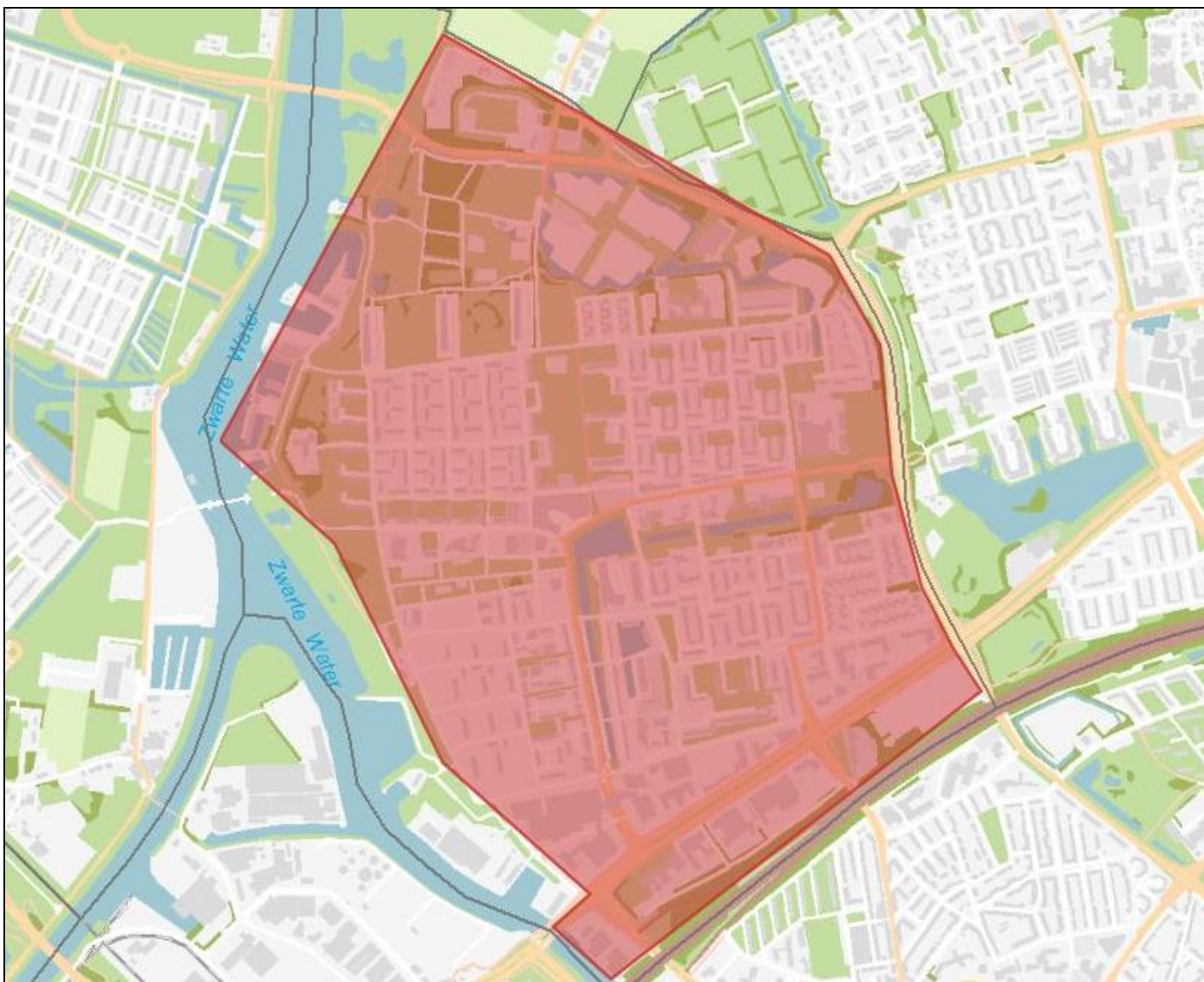
afb. 3 De A28 is de zuidelijke rand van het onderzoeksgebied.

2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld

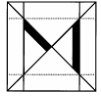
Doordat het hier om een woonwijk gaat die in het kader van de grote naoorlogse uitbreiding van Zwolle tot stand kwam, wordt het ruimtelijke beeld van het projectgebied in hoofdzaak bepaald door een “modern” voorkomen. Het stedelijke karakter wordt versterkt door de Zwarte Waterallee en de A28 langs de zuidrand van de wijk, waar het autoverkeer dagelijks overheen raast. Bovendien bevinden zich hier enkele recente en sterk in het oog springende hoogbouwcomplexen, en is de zuidwestelijke buurt van de wijk in de afgelopen jaren heringericht. Driekwart van de wijk wordt evenwel nog steeds bepaald door een voor de steden- en woningbouw uit de eerste naoorlogse decennia kenmerkend karakter. De hoofdstructuur bestaat uit een kruisvorm, met ruime groenstroken met waterpartijen, en het wijkwinkelcentrum op het snijpunt van de hoofdassen. Kwadranten met Hoogbouw, middenhoogbouw en eengezinswoningen in stempelstructuren wisselen elkaar af. Scholen en kerken zijn in aantrekkelijke groenstroken gesitueerd.

De historische component speelt in de wijk nog slechts een marginale rol. Uit de prestedelijke periode vormt de tegenwoordig als een wijk- en kinderboerderij in gebruik zijnde boerderij De Klooienberg het enige historische relict dat nog verwijst naar de landelijke fase van het gebied.

Van de oude wegenstructuren resteert een in het zuiden van de wijk gelegen deel van de Holtenbroekerweg, nu bekend staande als de Monteverdilaan. Het gedeelte van dit tracé dat ook nu nog bekend staat als de Holtenbroekerweg valt buiten het plangebied (Diezerpoort). Verder is langs de noordrand van de wijk een deel van de Luttekeweg bewaard gebleven, maar ook hier geldt dat het grootste deel door de naoorlogse wijkaanleg is verdwenen. Beide wegen vormden in de prestedelijke fase een hoofdontsluiting, met verspreid hierlangs gelegen boerderijen. Hetzelfde geldt voor de Middelweg. Hiervan is het tracé bij de wijkaanleg grotendeels in oostelijke richting verlegd. Tenslotte is er nog de langs het Zwarte Water gelegen Holtenbroekerdijk, waarvan het meest zuidelijke deel samenvalt met de Industrieweg en de Klooienberglaan.



afb. 4 Ligging en (globale) begrenzing van het onderzoeksgebied Holtenbroek, met onderaan de A28 en de Zwarte Waterallee. Aan de westzijde vormt de langs het Zwarte Water gelegen dijk de begrenzing. Aan de noord- en oostzijde de Peterskampweg, Luttekeweg en Middelweg.



afb. 5 & 6 tonen de recente bebouwing langs de Zwarte Waterallee en (afb. 5) de aansluiting op de Industrieweg, met de buiten het plangebied vallende Leenmanswerf.



afb. 7 & 8 Uit de prestedelijke fase daterende dijk aanleg langs de Industrieweg (af. 7) en de in het verlengde hiervan gelegen Holtenbroekerdijk.



afb. 9 & 10 De nog landelijk gelegen Peterskampweg en de Middelweg begrenzen Holtenbroek aan de noord- en oostzijde.



afb. 11 & 12 Woningbouw langs de zuidelijke helft van de Middelweg (westzijde). Op afb. 12 de (nieuwe) bebouwing langs de Burgemeester Roelenweg.



2.3 Historische structuren en ensembles in Holtenbroek

Doordat bij de ontwikkeling van de wijk Holtenbroek zoveel mogelijk is uitgegaan van een 'schone lei' ging het onderliggende agrarische gebied met zijn bijbehorende structuren en ensembles grotendeels verloren. Toch leeft het restant van enkele prestedelijke structuren in de huidige infrastructuur voort.

Monteverdilaan

De Monteverdilaan vormt vanuit de Diezerpoort de toegang tot Holtenbroek en volgt het tracé van de prestedelijke Holtenbroekerweg, waarvan het zuidelijke deel in de Diezerpoort is te vinden en nog steeds deze naam draagt. In Holtenbroek loopt het tracé stuk op de Gombertstraat.

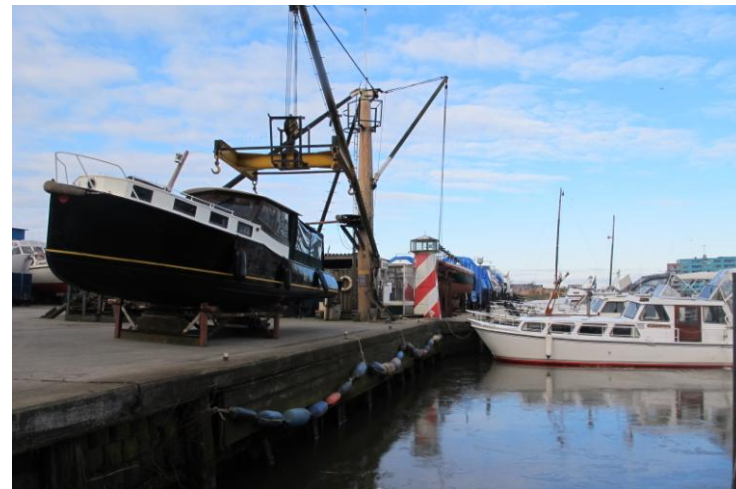
Luttekeweg

In het meest noordelijke deel van het onderzoeksgebied volgt de Luttekeweg met de daarop aansluitende Peterskampweg nog een uit de prestedelijke periode daterend tracé. Een deel van de oude Luttekeweg valt hier samen met de tegenwoordige Middelweg. Ook deze weg vormde in de prestedelijke fase een belangrijke ontsluitingsweg, maar hiervan is het grootste deel van het tracé bij de verstedelijking van het onderzoeksgebied meer naar het oosten komen te liggen. De tegenwoordige Middelweg vormt daardoor een scheiding tussen Holtenbroek en de Aa-landen.

Dijken en jachthavens

Tot de prestedelijke hoofdstructuur van het Zwarte Water behoren nog de op veel plaatsen aanwezige oude dijkstructuren, waaronder de in het onderzoeksgebied te vinden Holtenbroekerdijk en de dijk bij de Industrieweg. Verder is er een opmerkelijke afwisseling van bedrijventerreinen, werven, pleziervaarhaventjes, smalle open waarden, natuurterreintjes en locaties waar de woonwijkranden in beeld verschijnen.

Tot de meest in het oog springende havencomplexen behoort de jachthaven aan de Holtenbroekerdijk, ten noorden van de Twistvlietbrug, tegenover het Rademakerszijl aan de andere kant van het Zwarte Water. Deze haven dateert uit het interbellum toen de firma Van der Velde hier een kolk met aanpalende terreinen tot een scheepswerf met haven omvormde. Al vrij snel kwamen er ook particuliere jachten te liggen, wat ook nu nog het geval is. Tot dit nautisch-historische ensemble horen behalve de verschillende havens en werven ook enkele panden uit het midden van de 20ste eeuw (Holtenbroekerdijk 42, 43, 44 en 45-46).



afb. 13 & 14 Opnames van de jachthaven aan de Holtenbroekerdijk, ten noorden van de Twistvlietbrug. Op de bovenste foto de houten botenloods bij het huis op nr. 43.

Karakteristiek binnen dit rondom jachthaven De Hanze gelegen ensemble is onder meer het historische houten bijgebouw bij het pand op nr. 43, vermoedelijk een botenloods uit het late interbellum. Het vroegere theehuis op nr. 42 (1933) is tegenwoordig een gebouw voor scheepsvoorzieningen. Dit sterk gewijzigde gebouw bestaat deels uit hout. De vroegere open veranda is nu een gesloten winkelruimte.

De verschillende woonhuizen rondom De Hanze dateren uit 1941 (nr. 43) en de jaren 1950 (nrs. 44 en 45-46).

Een tweede maar veel kleiner havencomplex aan de Holtenbroekerdijk ligt ter hoogte van boerderij De Klooienberg, bij de aansluiting op de Klooienberglaan. Het gaat om de Botermanhaven, een tot haventje vergraven kolk. Deze haven met bijbehorende werf is van vrij recente datum. De werf is vermoedelijk pas na de Tweede Wereldoorlog ontstaan, de grote haven noordelijk ervan is pas na 1980 gegraven. Nog altijd wordt er in de Botermanhaven (vlakbij de Klooienberg) gewerkt aan en langs het water. Zo is er onder meer een scheepstimmerbedrijf gevestigd en staat er een loods van de Woonwagenzending.



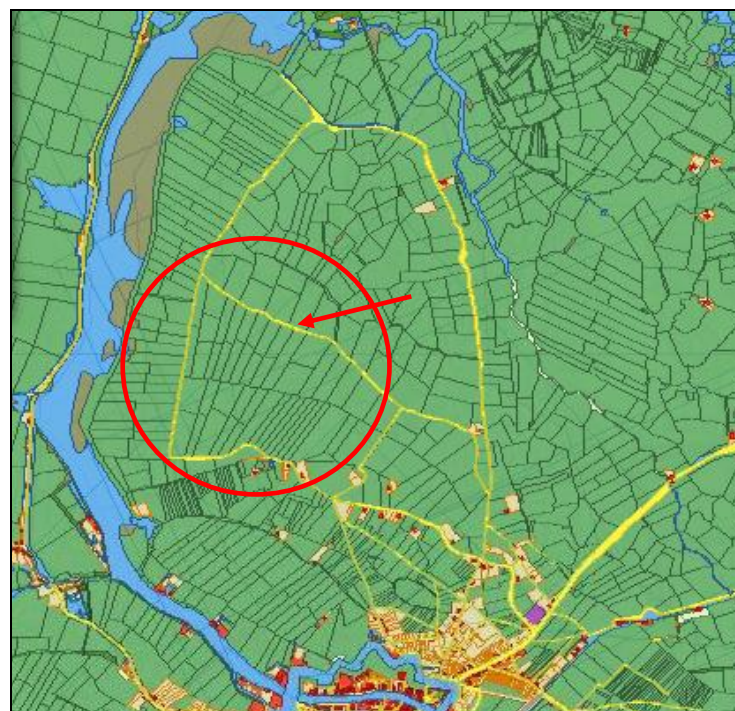
afb. 15 Impressie van de bebouwing langs de Botermanhaven.

Boerderij De Klooienberg

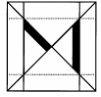
Deze boerderij aan de Klooienberglaan 1 vormt een markant historisch ensemble, als de enige in het onderzoeksgebied overgebleven boerderij. Dit ensemble bestaat behalve uit de boerderij zelf, ook uit het bijbehorende erf en de hier aanwezige zware eikenbeplanting. Van belang voor het ensemble is bovendien de ligging op de historische dijk langs het Zwarte Water. Zie ook paragraaf 2.4 (historische bebouwing).

Stedenbouwkundig ensemble Holtenbroek

Ook de markante stedenbouwkundige ensembles uit het naoorlogse uitbreidingsplan vormen een interessant gegeven in de wijk. Het gaat dan om het groene kruis met aanpalende en geïntegreerde wijkvoorzieningen, enkele op belangrijke zichtlocaties gelegen kerken, en in de vier kwadranten gesitueerde ensembles woningbouw die zijn geordend in voor de ontstaansperiode karakteristieke stempels. Dit stedenbouwkundige ensemble is in drie kwadranten vrij gaaf behouden gebleven (de zuidwestelijke kwadrant is grotendeels nieuw ingericht). Er zijn diverse typen stempels en langs de randen enkele hoogbouwaccenten. De Middelweg vormt in de naoorlogse wijkaanleg een belangrijke parkway.



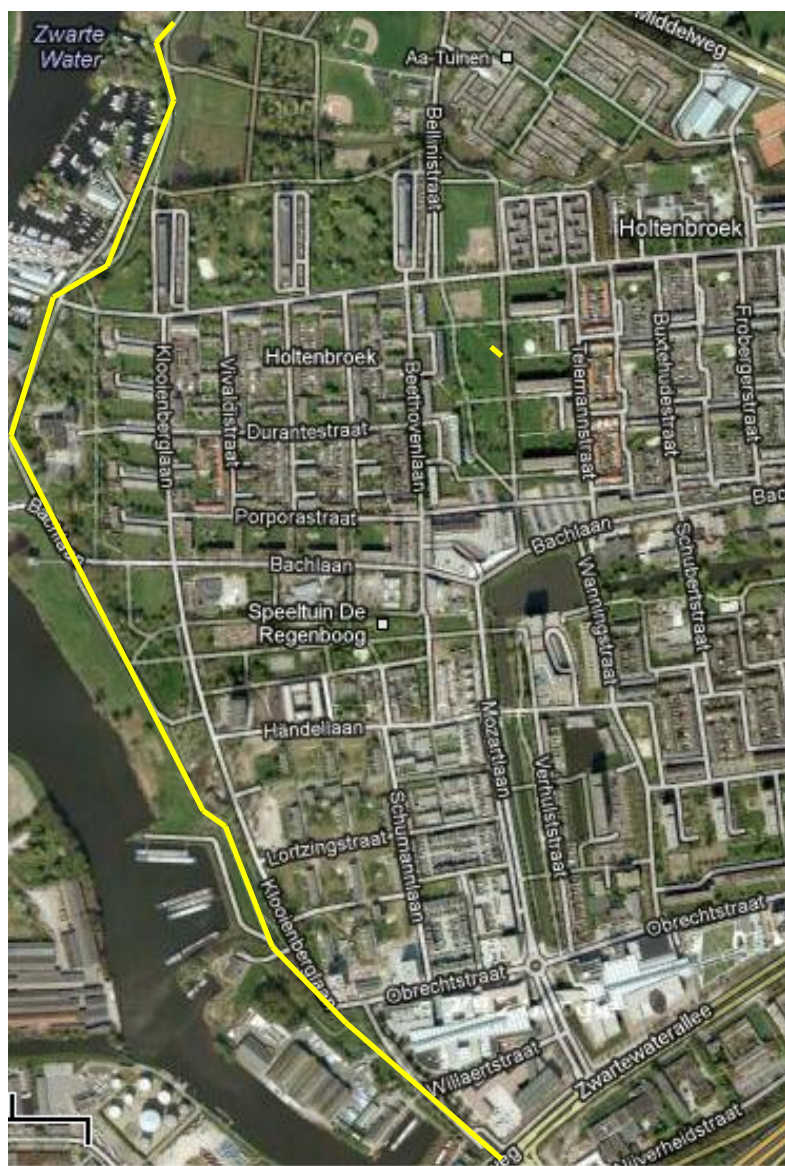
afb. 16 In geel zijn de belangrijkste prestedelijke structuren in het noordelijke buitengebied aangeduid. Binnen het onderzoeksgebied (cirkel) resteert hiervan alleen het tracé van de Luttekeweg (pijl), die nu deels samenvalt met de Middelweg.



afb. 17 Uitsnede met het tracé van de Monteverdilaan, restant van het oude tracé van de Holtenbroekerweg, in het noorden nu stuk lopende op de Gombertstraat.



afb. 18 In het noordelijke deel van de wijk vormen het tracé van de Peterskampweg en van de hierop aansluitende Luttekeweg een restant van de prestedelijke wegenstructuur.



afb. 19 Ook de dijk langs het Zwarte Water vormt een prestedelijk relict.



afb. 20 & 21 De Monteverdilaan in noordelijke richting (afb. 15) en in de richting van de Zwarte Waterlaan en de A28.



2.4 Bebouwingskarakteristiek: historische bebouwing

Boerderij De Klooienberg

Historische bebouwing is zeer schaars zonet uitzonderlijk in het plangebied. Van de oude boerderijen die in het gebied verspreid lagen resteert nagenoeg niets. Slechts één boerderij bleef over: de langs de Klooienberglaan aan de dijk langs het Zwarte Water gelegen boerderij De Klooienberg.

De Klooienberg is opgezet als een T-boerderij, met een voorhuis en een dwars daarop geplaatste deel. Al in de 17de eeuw wordt deze boerderij genoemd, maar mogelijk heeft De Klooienberg een middeleeuwse oorsprong. Een 19^{de}-eeuwse gevelsteen verwijst naar de familie Middag, één van de historische eigenaars. Met het erf en de eikenbeplanting, en door de ligging op de dijk een waardevol ensemble.

Behalve de diverse boerderijen verdwenen ook historische bouwwerken als de langs het Zwarte Water gelegen houtzaagmolen De Zaaier, en het zogeheten Slotje (De Mandelenbergh) ter hoogte van de huidige aansluiting van de Middelweg op de Zwarte Waterallee.



afb. 22 Boerderij De Klooienberg, het enige bewaard gebleven boerenerv in het onderzoeksgebied, gecombineerd met oud en zwaar geboomte.

2.5 Groen- en groenstructuren

Inleiding

In het onderzoeksgebied bevinden zich verschillende groenstructuren. Enerzijds verwijzen ze nog naar de prestedelijke periode, maar het merendeel kwam als onderdeel van de stedenbouwkundige aanleg van de wijk Holtenbroek tot stand. Ze geven een beeld van de historische lagen die in het onderzoeksgebied kunnen worden gevolgd.

Een aantal bomen is opgenomen op de gemeentelijke lijst van waardevolle of monumentale bomen. Wanneer deze kwalificaties zijn vermeld wordt dan ook expliciet verwezen naar deze lijst.

Agrarisch landschap

Van het voor de aanleg van de wijk Holtenbroek aanwezige agrarische landschap zijn binnen het onderzoeksgebied nog slechts enkele relictten aanwezig. Dit beperkt zich in hoofdzaak tot de strook langs de westrand van de wijk, waar Holtenbroek aansluit op de dijk langs het Zwarte Water. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is uitgegaan van het behoud van deze groenzone. Hier bevinden zich ook het boerenerv van De Klooienberg met zijn hoge en zware geboomte, en twee jachthavens (Holtenbroekdijk). Langs het zuidelijke deel van de dijk loopt de Industrieweg, waar langs het Zwarte Water enige bedrijfsbebouwing is geconcentreerd. De groenstrook langs de dijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door graslanden. Bij de aansluiting op de Middelweg en de Peterskampweg in de noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied is de natuurlijke omgeving omgezet in een stadsparkje met geboomte. Hier zijn enkele oude kolken in het parkje opgenomen. Diverse bomen zijn in de bomenlijst van Zwolle aangemerkt als waardevol en monumentaal, onder meer aan de Klooienberglaan en de Industrieweg.

Stadsparken, plantsoenen en groenstroken

Een wezenlijk onderdeel van de stedenbouwkundige aanleg van Holtenbroek is de groene component: de groenstructuur is als een tapijt onder de wijk uitgerold. De vier kwadranten of woonbuurten worden door ruime parkstroken van elkaar gescheiden. De parkstroken bevinden zich in oostwestelijke richting langs de Bachlaan die één van de hoofdassen in de wijk vormt; en in noordzuidelijke richting langs het Andantepad (ten noorden van het Bachplein) en langs de Mozartlaan (ten zuiden van het Bachplein). De parkstroken worden gekenmerkt door gazons, lig- en speelweiden met geboomte en waterpartijen. Uiteraard bevinden zich hier

markante ensembles en solitairen, deel uitmakende van de parkinrichting. Waar de Bachlaan aansluit op de Mozartlaan is een centraal in de wijk gelegen ruime vijver met aanpalende bebouwing.

Verder zijn er in het noordelijke deel van de wijk, langs de Middelweg jeugd- en volkstuinen. De wijkbebouwing wordt in de gehele wijk afgewisseld door plantsoenen en groenstroken met heesters en geboomte. Ze maken deel uit van de open verkaveling en de stempelstructuur van de wijkaanleg. Tussen de A28 en de Zwarte Waterallee in het zuidelijke wijkgedeelte markeert een groenstrook de locatie van de hier gelegen school- en bedrijfsgebouwen.

Diverse bomen zijn aangemerkt als waardevol, onder meer aan de Bachlaan en de Beethovenlaan.



afb. 23-26 Met de klok mee: de Industrierweg en de Holtenbroekerdijk; stadsparken langs de Bachlaan en het Andantepad.

Lijnstructuren

In de groenstroken en stadsparken, maar ook langs diverse straten bevinden zich lijnstructuren en laanbeplanting die karakteristiek zijn voor het ruimtelijke beeld van

de wijk. Ze dateren deels uit de prestedelijke periode, deels uit de periode van de wijkaanleg. Ook ditmaal is een aantal bomen als waardevol en monumentaal aangemerkt.

Uit de prestedelijke periode dateert de uit linden bestaande laanbeplanting aan weerskanten van de Industrierweg. De laanbeplanting wordt hier voortgezet langs de dijk, met een groot aantal als waardevol aangemerkte populieren.

In het stadspark ten noorden van het Bachplein bevindt zich langs het Andantepad laanbeplanting die uit verschillende boomsoorten bestaat. Andere voorbeelden van laanbeplanting uit de periode van de wijkaanleg zijn bijvoorbeeld te vinden aan de Burgemeester Roelenweg, de Bachlaan, de Middelweg, Monteverdilaan, Mozartlaan, Palestrinalaan en de Zwarte Waterallee. Diverse van deze lijnstructuren maken deel uit van de inrichting van voornoemde stadsparken.



afb. 27-30 Met de klok mee: laanbeplanting langs het Andantepad, aan de Mozartlaan, de Zwarte Waterallee en de Industrierweg.



afb. 31 & 32 Ruime vijverpartij bij de aansluiting van de Bachlaan op de Mozartlaan. Op de onderste foto wordt de Verrijzeniskerk in het water weerspiegeld.





3. HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

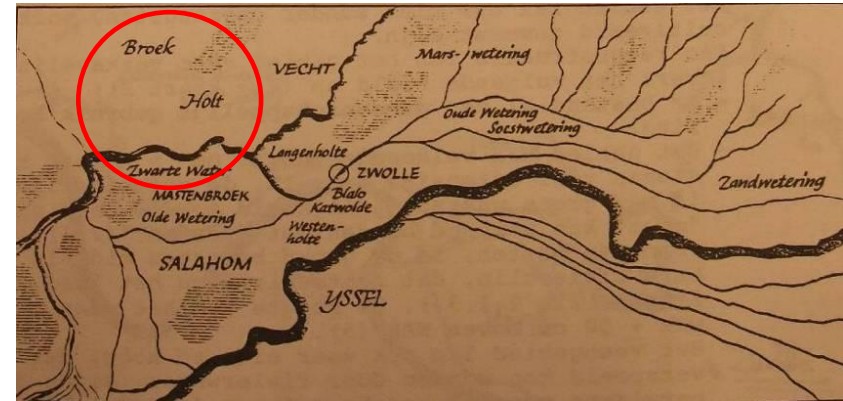
3.1 Ontwikkelingen tot aan de 20ste eeuw

Dekzandruggen en lage natte gronden

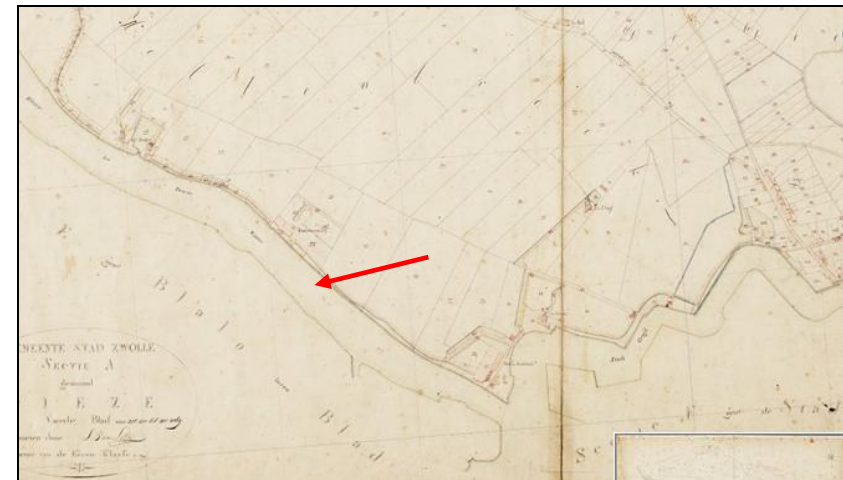
Het plangebied maakt deel uit van een complex gebied van dekzandruggen en lage natte gronden in het stroomgebied van de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht, waarbij vooral de hogere dekzandruggen al vroeg door de mens in gebruik werden genomen. Ten zuiden van het Zwarte Water en de Aa bevindt zich een oude dekzandrug, die in noordwest-zuidoostrichting loopt en waarop de binnenstad van Zwolle, het gebied rond de Hoogstraat en ook delen van de wijk Assendorp zijn gelegen. Ten noorden hiervan bevindt zich een tweede dekzandrug, waarop uiteindelijk Dieze, de Diezerenk en de Ooserenk tot ontwikkeling kwamen.

Al in de jonge steentijd werd de "Zwolse" zandrug bewoond. De huidige nederzetting is waarschijnlijk rond 800 gevormd. Vanaf deze tijd werd het gebied stukje bij beetje ontgonnen om het te kunnen gebruiken voor akkerbouw. De lager gelegen gronden, zoals het Weezenland, werden in gebruik genomen als weidegebied en hooiland, maar hiertoe moest wel de afwatering worden verbeterd door het graven van sloten. Ook op de zuidelijker gelegen zandruggen ontstonden agrarische nederzettingen, zoals Ittersum, Schelle en Oldeneel. Vermoedelijk gebeurde dit al voor 500 na C. Op de noordelijker gelegen dekzandrug ontwikkelde zich vermoedelijk al in 10^{de} eeuw of eerder bewoning. Hier ontstond een groot enkgebied, met de Diezerenk en de oostelijk hierop aansluitende Oosterenk. De Diezerenk was het kerngebied van de zelfstandige boermarkte Dieze. Ook de andere agrarische gemeenschappen in het gebied waren in markeverband georganiseerd. Buiten de enken, die intensief voor bewoning en landbouw werden gebruikt, lagen uitgestrekte deels onontgonnen gebieden, die uiteindelijk als weide- en hooilanden in gebruik werden genomen.

Het ommeland van Zwolle werd, voor en na de stadsvorming, gaandeweg steeds verder ontgonnen voor agrarisch gebruik. De hoger gelegen gronden op de diverse dekzandruggen werden voornamelijk voor akkerbouw gebruikt, terwijl de lager gelegen delen dienst deden als weidegebied en hooiland. Hiertoe moest echter wel de afwatering worden verbeterd door het graven van sloten, die water afvoerden naar de diverse natuurlijke waterlopen. Vooral het riviertje de Kleine of Westerveldse Aa waarnaar de Aa-landen zijn vernoemd, was van belang voor een goede afwatering.



afb. 33 De IJsselvechtdelta rond 800 na Chr. In de cirkel het plangebied (illustratie uit Muffels, Cultuurhistorisch-landschappelijk onderzoek Stadshagen).



afb. 34 Holtenbroek op de kadastrale kaart van 1832. Bij de pijl het Zwarte Water (watwaswaar).

Holtenbroek

De naam Holtenbroek wijst op een laagliggend, nat en drassig gebied. Holt zou dan verwijzen naar het kreupelhout dat hier te vinden was. De naam Holtenbroek komt in de historische bronnen pas voor het eerst voor in 1342. In dat jaar liet ene Ghysela Voet in Holtenbroek een stuk grond na aan de prior van het Bethlehemklooster in Zwolle.

In 1542 wordt gesproken van de marke Holtenbroek, die later wordt opgenomen in de zuidelijker gelegen marke Dieze. Holtenbroek en Dieze maakten deel uit van het grondgebied van Zwolle, dat ten noordwesten van het plangebied grensde aan het Zwollerkerspel. Het riviertje de Westerveldse Aa markeerde de grens tussen Zwolle en het Zwollerkerspel.

Latere historische ontwikkelingen maken melding van de bouw van een watermolen, noodzakelijk om het drassige land in de marke Holtenbroek te bemalen (1766). In de 19^{de} eeuw wordt zelfs gesproken van Holtenbroek als het 'Zwolsch Arkadia', wanneer Cornelis Jansen in 1849 een poëtische lofzang op het gebied maakt. Holtenbroek bestaat dan uit een uitgestrekt agrarisch gebied met enkele verspreide boerderijen.

Zoals op de kadastrale kaart van 1832 goed is te zien vormde de Holtenbroekerweg de belangrijkste ontsluitingsweg in het gebied. Deze weg liep vanuit Dieze in noordelijke richting naar het gebied van 't Holt en 't Blik. In het plangebied is deze weg door de naoorlogse stadsuitbreidingen grotendeels verdwenen. In de wijk Dieze (Diezerpoort) resteert nog het meest zuidelijke gedeelte. Vervolgens wordt het tracé via een tunnel onder de A28 in het plangebied voortgezet langs de Monteverdilaan, om voorbij de Zwarte Waterallee op de Gombertstraat te stuiten.

Eveneens een relict uit de prestedelijke fase is het restant van de Luttekeweg, langs de noordrand van het plangebied. Net als de Holtenbroekerweg was het een belangrijke verbindingsweg waarvan het tracé door de naoorlogse ontwikkelingen grotendeels verloren ging. Waar zich nu stadswijk de Aa-landen bevindt takte de Luttekeweg aan op de Langenholterweg die naar de Diezerenk leidde.

Een derde relict van de prestedelijke infrastructuur is de Middelweg die eveneens vanuit de Diezerenk naar het noorden leidde. Het huidige tracé scheidt de wijken Holtenbroek en Aa-landen van elkaar en ligt oostelijker dan het historische tracé. Oorspronkelijk boog de weg vanuit Dieze in westelijke richting af. Het restant van het historische gedeelte ligt buiten het plangebied.

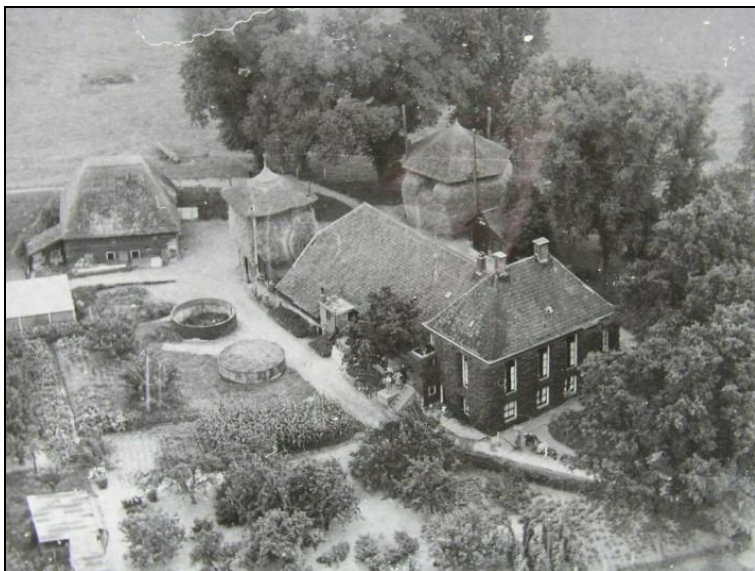
Boerderijen

Op de kaart van 1832 worden langs het toenmalige tracé van de Holtenbroekerweg diverse boerderijen en andere objecten genoemd. Zo bevonden er zich aan de noordzijde twee boerderijen met de namen Hemel en Hel. Deze boerenerven lagen op een natuurlijke dekzandrug. Ze komen al voor op de kaart van Hottinger uit circa 1780. Rond 1900 wordt nog gesproken van een derde boerderij, het Vagevuur. Deze boerderij moet evenwel van na 1832 dateren, want op de kadastrale kaart van dat jaar komt het Vagevuur niet voor. Alledrie zijn ze verdwenen.

Waar de Holtenbroekerweg bij het Zwarte Water op de tegenwoordige Holtenbroekerdijk aansluit staat evenwel nog steeds boerderij De Klooienberg of Klooiëberg. Dit is het enige restant van de agrarische bebouwing in het plangebied, nu in gebruik als een wijk- en kinderboerderij. In een beschrijving uit 1643 wordt de boerderij omschreven als: "De cotterstede, zijnde een huis, hof ende boemgaard, met een camp landts, genoemd die Hogen Weyde, gelegen in de buerschap Dieze, genoemd De Cloyenberch". De naam Klooienberg zou dan een verbastering zijn van het woord Kloosterberg, een benaming die bijvoorbeeld op de kaarten van 1865 en 1890 kan worden gelezen. Mogelijk gaat het om een kloosterstichting met middeleeuwse oorsprong. Lange tijd was de Klooienberg eigendom van de familie Vos de Wael. In 1832 bezat de landbouwer Johannes (of Wilhelmus) Metelerkamp de boerderij. Na 1900 bewoonde de familie Middag er, maar uitgaande van een bewaard gebleven gevelsteen was deze al eerder eigenaar. De steen draagt de datum 20 Feb. 18.8. Bij de boerderij is nog steeds de oude erfbeplanting te zien.



afb. 35 Op de kadastrale kaart van 1832 is te zien hoe de Holtenbroekerweg bij boerderij De Klooienberg op de dijk aansluit (Holtenbroekerdijk). Verder naar rechts is molen De Zaaier ingetekend (watwaswaar).



afb. 36-39. De Klooienberg rond 1950-1960 (HCO, FD006118-01 en FD06118-06) met het erf van de boerderij voor de aanleg van de wijk Holtenbroek. Rechts anno 2013.

Een ander markant bouwwerk was Het Slot, ook wel bekend als de Mandelenbergh of Mandenbergh. Dit stond ter hoogte van de aansluiting van de huidige Middelweg op de Zwarte Waterallee, in de zuidoostelijke hoek van het onderzoeksgebied. In 1972 is hier naar een ontwerp van het bekende Apeldoornse architectenbureau Mastenbroek het bejaardencentrum de Havezate geopend (het tegenwoordige zorgcentrum Havezate aan de Gombertstraat). Het in oorsprong middeleeuwse huis wordt in relatie gebracht met de markerichter Hermanus de Deyse, en zou een overwelfde kelder en een opkamer hebben gehad. In de 16^{de} eeuw moet het een melkhuis van het verderop gelegen Bergklooster zijn geweest (Agnietenberg). In 1904 werd het in opdracht van de familie Vos de Wael vervangen door een nieuw huis dat later weer is verdwenen. Mogelijk bleven in de bodem bouwrestanten over.



afb. 40 Op de Topografisch-Militaire kaart uit 1907 is Het Slot rechtsboven te zien, in de oksel van de huidige kruising Middelweg en Zwarte Waterallee (zuidoostelijke hoek van het onderzoeksgebied). De ten zuiden van Het Slot zichtbare Katersteeg is verdwenen. Aan de Holtenbroekerweg stonden de boerderijen De Hemel en De Hel.



afb. 41 Het huidige zorgcentrum Havezate aan de Gombertstraat, ter plekke van het oude bejaardencentrum uit 1972.



afb. 42 Middelweg 255 op de hoek van de Gombertstraat draagt de naam Het Sloth. Het pand staat niet ver van de locatie van het gelijknamige verdwenen huis.



afb. 43 Topografisch-militaire kaart (veldminuut) van J.V.D. Dittlinger uit 1851. Linksonder het Zwarte Water, waarlangs boerderij De Klooienberg (bovenste cirkel) en houtzaagmolen De Zaaier. Vanaf de Klooienberg is de Holtenbroekerweg richting de Diezerenk te volgen (pijl l.o.). Bovenaan de Luttekeweg. De derde pijl (r.o.) wijst naar het oude tracé van de Middelweg. De groen gekleurde delen vormen de lager in het gebied gelegen gronden die als hooi- en weideland in gebruik waren. De boerenerven liggen op kleine zandopduikingen. Rechts de Aa-landen met de Westerveldse Aa die de grens vormde tussen het gebied van Zwolle en van het Zwollerkerspel (watwaswaar).

Jachthavens en werven

Zoals het Zwarte Water zich vanuit de stad door het landschap slingert, zo rijgen zich op verschillende plekken kleine en middelgrote werven en haventjes langs de rivier. In het verleden waren er meer te vinden, maar nog steeds zijn de werven wezenlijk voor het karakteristieke aanzicht van het Zwarte Water. In het onderzoeksgebied is onder meer een groot werf- en havencomplex aan de Holtenbroekerdijk bewaard gebleven, zo ongeveer tegenover het Rademakerszijl aan de andere kant van het Zwarte Water. In 1932 kocht de firma W.H. van der Velde hier een kolk met aanpalende terreinen, met het doel er een scheepswerf te bouwen. Van der Velde runde reeds de werf Het Zwarte Water aan het Hofvliet en wilde nu een grotere werf beginnen. Het uitgraven van een haven als ligplaats voor schepen en dekschuiten, vormde de basis voor het nog steeds aan de Holtenbroekerdijk te vinden havencomplex. Al vrij kort na de oprichting van de betreffende werf kwamen er ook particuliere jachten te liggen, hetgeen ook nu nog het geval is. Bij de jachthaven kwamen bovendien een theehuis en een dienstwoning te staan (hierboven al genoemd als een in het gebied aan te treffen historisch ensemble). Kanovereniging De Paddelaars realiseerde er voor de oorlog een botenhuis met zandstrandje. Nadat het bedrijf van Van der Velde in de jaren 1970 failliet ging, resteert aan de Holtenbroekerdijk nog altijd de voor plezierjachten bestemde haven c.a.

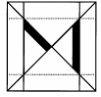
Het tweede havencomplex in het onderzoeksgebied is van jongere datum, de Botermanhaven ter hoogte van boerderij De Klooienberg. Het gaat hier om een tot haventje vergraven kolk. De werf is vermoedelijk pas na de Tweede Wereldoorlog ontstaan, de grote haven ten noorden ervan is pas na 1980 gegraven. Nog altijd wordt hier aan en langs het water gewerkt. Zo is er onder meer een scheepstimmerbedrijf gevestigd en kwam er een loods van de Woonwagenzending te staan

Net buiten het onderzoeksgebied is de bekende Leenmanswerf te vinden. Bij de Holtenbroekerbrug, op de hoek van de Blaloweg en de Industrierweg valt dit bedrijf onder meer op door de grote kraan en de dwars- en langshellingen voor sleepboten en andere schepen. De scheepswerf is opgericht in 1929 en al vanaf het begin op deze locatie gevestigd. Eertijds was er nog een groot aantal van dergelijke bedrijven langs het Zwarte Water te vinden. Oprichter J. Leenman was begonnen met een machinefabriek en een herstelwerkplaats voor motoren. Pas nadat er toestemming was verkregen voor het verleggen van een deel van de Holtenbroekerdijk ten behoeve van een haven begon hij hier met de scheepswerf. Het woonhuis met de garage dateert uit 1955, de aansluitende grote scheepswerkplaats uit 1956. In de

jaren '40 verzezen op het terrein onder meer een grote loods voor de scheepswerf en machinefabriek, een timmerwerkplaats met machinale houtbewerking, een was- en schaftlokaal en enkele noodwoningen. In 1948 is de havenbeschoeiing in gewapend beton vernieuwd.



afb. 44 Historische opname met een impressie van de havenbedrijvigheid langs het Zwarte Water (collectie HCO).



3.2 Grote veranderingen in de 20^{ste} eeuw

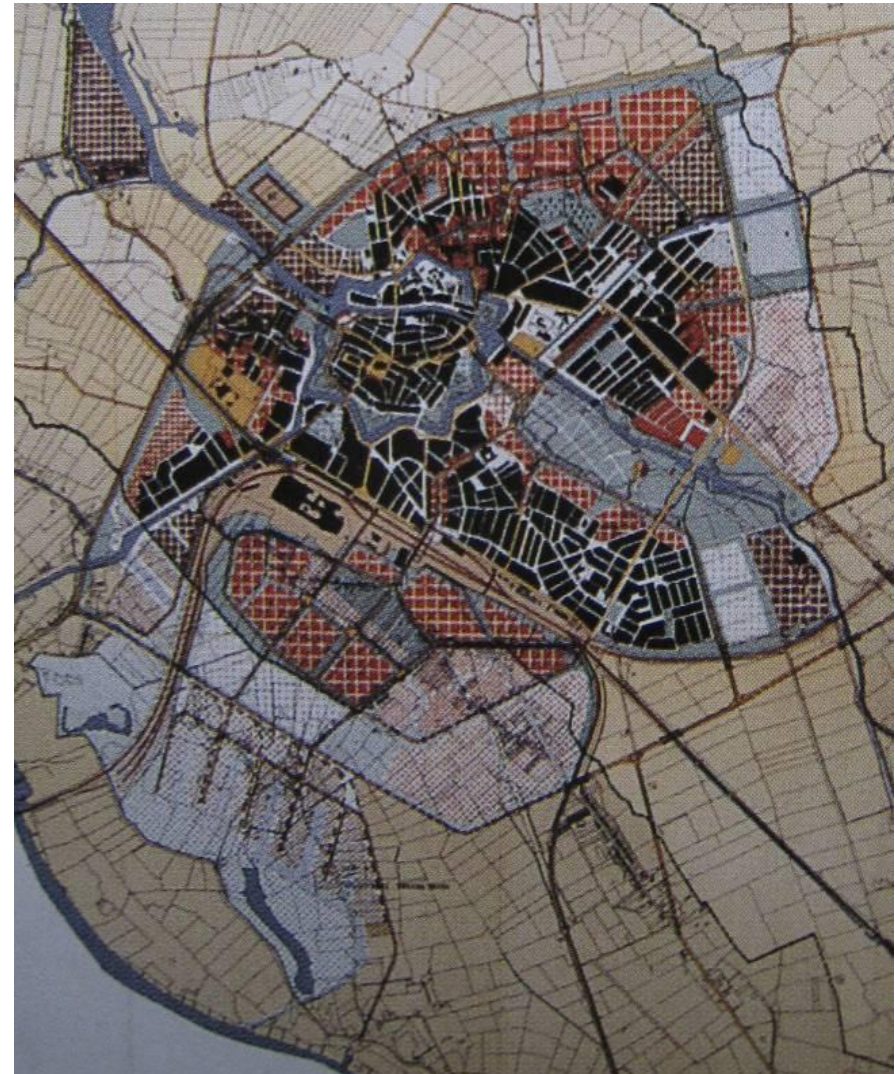
De eerste helft van de 20^{ste} eeuw

Tot diep in de 20^{ste} eeuw zou het plangebied zijn agrarische en groene karakter blijven behouden. Pas na de oorlog zouden hier de grootschalige stadsuitbreidingen plaatsvinden. Dit terwijl Zwolle zich al vanaf 1900 steeds meer uitbreidde. De toenemende bedrijvigheid, de vele onderwijs- en zorginstellingen en het groeiende ambtelijke apparaat zorgden voor een toestroom van nieuwe bewoners uit vooral de arbeiders- en middenstandsklassen. Voor hen werden op diverse locaties buiten de stadskern, zoals in Assendorp en Pierik, woningen gebouwd door particuliere bouwondernemers en woningbouwverenigingen. Dat gebeurde bijvoorbeeld ook in Diezerpoort, waar verspreid voor de middenstandsklasse kleine complexen geschakelde woningen werden gebouwd. Vooral de nieuwe wijk Wipstriik zou zich in het interbellum ontwikkelen tot een geliefde middenstandswijk, waarbij vooral de voorname Wipstriikerallee gereserveerd werd voor de duurdere huizen.

Nieuwe infrastructuur

In de jaren dertig werd in en rond Zwolle druk gewerkt aan een nieuwe infrastructuur, mede in het kader van het Rijkswegenplan. Er werd een begin gemaakt met de aanleg van een stadsring. De ring zorgde ervoor dat het sterk toenemende doorgaande verkeer niet lager door de bebouwde kom van Zwolle hoefde. Dit betekende een flinke ontlasting voor het verkeer in de woonwijken en het drukke singelgebied. In het plangebied vormt de langs de zuidzijde van Holtenbroek gelegen Zwarte Waterallee het noordelijke deel van de ring, maar pas na de oorlog is dit deel aangelegd. In de jaren vijftig en zestig werden nog diverse verbeteringen aan de ring uitgevoerd, onder meer samenhangende met de ontwikkeling van een wijk als Holtenbroek.

Midden jaren dertig werden de plannen concreet voor de aanleg van de nieuwe Rijksweg A28, die ook onderdeel van de ring zou gaan vormen. De weg kwam kort voor de Tweede Wereldoorlog grotendeels af, maar vooral na de oorlog werden nog veel verbeteringen doorgevoerd. In de jaren vijftig en zestig is de ring uitgebreid in de nieuwe wijken ten noorden van Zwolle en in het zuidelijke deel van de stad. De A28 werd gepromoveerd tot snelweg en vormt de zuidgrens van het plangebied.



afb. 451 Uitbreidingsplan in hoofdzaken, W.M. Dudok 1949 (Geest 1996, 196).

Ambitieuze uitbreidingsplannen

Het zou pas na de oorlog zijn voordat Zwolle te maken kreeg met grootschalige uitbreidingsgolven die het karakter van het buitengebied ingrijpend zouden veranderen. In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog werd het stedenbouwkundig beleid in belangrijke mate bepaald door de woningnood, waardoor landelijk een massale bouwwoede op gang kwam. Oorlogsschade, achterstallig onderhoud en een bevolkingstoename door de *babyboom* hadden tot een groot tekort aan woningen geleid. Zwolle kampte met dezelfde problemen en had dringend behoefte aan uitbreiding van het woningareaal. Vandaar dat de bekende architect en stedenbouwkundige W.M. Dudok de opdracht kreeg voor het samenstellen van uitbreidingsplannen. In 1948-1953 ontwierp hij een voor de gehele stad bedoeld structuurplan, met onder meer een stadsuitbreiding aan de zuidzijde van het spoor, waar in de Wezenlanden een nieuw raadhuis en een schouwburg zouden worden gebouwd.

Dudok concentreerde zich dus op een uitbreiding in zuidelijke richting, en richtte zijn aandacht vooralsnog niet op het noordelijke gebied. Alhoewel Zwolle bewust had gekozen voor deze inmiddels vermaarde architect, wilde het niet boteren. Het gemeentebestuur vond zijn plannen te ambitieus en Dudok had op den duur genoeg van het gesteggel en de wisselende opinies. Uiteindelijk gaf hij zijn opdracht terug.

De uitbreidingsplannen van S.J. van Embden

In het voorjaar van 1954 volgde de stedenbouwkundige S.J. van Embden Dudok op. Hij presenteerde zijn plannen in 1955 waarbij hij deels uitging van de eerdere planvorming. In het daaropvolgende jaar werden Van Embdens plannen door de gemeenteraad unaniem aanvaard.

Het zijn diens plannen die van doorslaggevende betekenis zijn geweest voor het enorme groeiproces dat Zwolle vanaf de vijftiger jaren van de 20ste eeuw heeft doorgemaakt, en waarbij de stad zich niet alleen in zuidelijke richting uitbreidde maar ook naar het noorden toe. Uiteraard is een en ander bevorderd door de samenvoeging met de gemeente Zwollerkerispel in augustus 1967, waardoor het gemeentelijke grondgebied aanzienlijk is uitgebreid.

Van Embdens plannen voor de zuidwaartse uitbreidingen voorzagen in een afronding langs de noordzijde van Assendorp, aansluitende op de nieuw geprojecteerde Wethouder Alferinkweg en het nieuwe stadspark De Wezenlanden. Dit park ging een brede groenstrook vormen. In de jaren vijftig verrezen langs de zuidzijde grote schoolgebouwen, woningbouwcomplexen en het Provinciehuis.



afb. 46 Structuurschets voor Zwolle, S.J. van Embden 1954 (Geest 1996, 197).



In noordelijke richting projecteerde Van Embden in de driehoek tussen het Zwarte Water, de Vecht en de rijksweg 28 de nieuwe wijken Holtenbroek en de Aa-landen. Voor eerstgenoemde wijk zou de eerste paal de grond in gaan op 17 september 1958. Voor de Aa-landen werd pas in 1965 begonnen met het bouwrijp maken van de grond. Op 22 juni 1967 werd hier het eerste complex opgeleverd. Rond 1980 werd het laatste deel van deze wijk voltooid. Door hun speelse opzet met de nadruk op een 'bloemkoolstructuur' geven de Aa-landen een goed beeld van de veranderende stedenbouwkundige inzichten in de zestiger en zeventiger jaren. Vooral de toenemende afkeer van etagebouw is er te merken, en de toenemende interesse voor eengezinswoningen met een eigen tuin, gelegen aan autoluwe woonerven.

Holtenbroek is in zijn oorspronkelijke opzet nog karakteristiek voor de uitgangspunten uit de jaren 1950 en 1960. Deze in het begin van de zeventiger jaren voltooide wijk heeft een oppervlakte van 190 ha. Karakteristiek is de opdeling in vier kwadranten. De woonbuurten worden van elkaar gescheiden door een groen assenkruis met parken en waterpartijen, waarvan de westelijke arm aantakt op een groene zone langs het Zwarte Water. Verder is uitgegaan van afwisselende hoog- en laagbouw in een open verkaveling in diverse stempelstructuren.

Een andere karakteristiek is dat deze wijk al vrij vroeg een multicultureel accent kreeg. In 1964 vestigden er zich veertig Keiese families, afkomstig uit het Molukse woonoord Laarbrug in Ommen. In deze periode sloot het rijk de Molukse woonoorden die in het kielzog van de onafhankelijkheid van het vroegere Nederlands-Indië waren ingericht. Molukse gezinnen werden een vertrouwd onderdeel van Holtenbroek.

3.3 Ontwikkeling van Holtenbroek

Structuurschets Holtenbroek

Van Embden legde de uitgangspunten voor Holtenbroek in 1957 vast in een structuurschets. Dit vormde een aansluiting op het uitbreidingsplan voor Zwolle. Uitgaande van de toenmalige stedenbouwkundige principes richtte hij zich op een grote differentiatie aan woontypes. Langs de doorgaande wegen (wijk- en buurttoegangswegen) projecteerde hij hoogbouw met drie tot vier bouwlagen. Verder richtte hij zich op intieme woonbuurtjes met woonstraten en eengezinswoningen in een open verkavelingsstructuur, afgewisseld door kleine flatgebouwen. Enkele plekken in de wijk reserveerde Van Embden voor hoge woongebouwen met centrale voorzieningen, als ontmoetingsplekken voor de

wijkbewoners. In dit laatste kwam het gemeenschapsideaal van de toenmalige wijkgedachte tot uiting.



afb. 47 Op 17 september 1958 sloeg minister Witte de eerste paal (Inklaar 2006, 86).

De wijkgedachte

Een uitgangspunt dat in de naoorlogse bouwkunst als een *Leitmotiv* gold en ook in Holtenbroek tot uiting zou komen is de zogeheten wijkgedachte. Sturend daarbij was dat de eenheid van de uitbreidingswijk min of meer zelfstandig was. Er werd uitgegaan van het principe dat alle voorzieningen voor het dagelijks leven aanwezig zouden zijn, zoals sportfaciliteiten, park, winkelcentrum, kerk, bibliotheek, horeca, bioscoop en onderwijsvoorzieningen. Deze gedachte vormde onderdeel van een stelsel van ideeën die vooral rond het midden van de 20^{ste} eeuw aangehangen werden en die worden gevat onder de noemer 'de wijkgedachte'. Hiertoe behoorde ook het idee dat de wijk een hechte sociale structuur moest kunnen bieden: men moest er zich echt thuis kunnen voelen. Daarom werden in de wijk verschillende woningtypen gepland, voor verschillende sociale eenheden, leeftijden en inkomens, zodat mensen van de wieg tot het graf in de wijk zouden kunnen blijven wonen. Deze verschillende woningtypen werden veelal in groepen georganiseerd in buurten, die van elkaar zijn gescheiden door doorgaande wegen of groenzones.



afb. 48 & 49 Historische opnames van de winkelcentra aan het Bachplein (boven) en het Sweelinckplein (Inklaar 2006, 46 & 76). Op het Bachplein het hier nog steeds aanwezige beeld van de Spaanse Brabander (Piet Esser 1965).

Vier woonbuurten

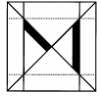
Nadat Van Embden in 1957 het Structuurplan Holtenbroek had gepresenteerd, stelde hij vier jaar later het uitbreidingsplan Holtenbroek vast. Wat daarbij opvalt is de indeling van de wijk in de vier woonbuurten I, II, III en IV, wat uiteindelijk dus ook de hoofdkarakteristiek van Holtenbroek is geworden. Vanwege de economische noodzaak speelde de te realiseren hoogbouw daarbij toch een belangrijke rol, maar desondanks kwam er ook een behoorlijke differentiatie in woontypes (voor de opzet, stempels en hoogteaccenten in de wijk zie de aan dit rapport toegevoegde cultuurhistorische waardenkaart).

Van de vier buurten of kwadranten wordt die in de zuidwestelijke hoek van de wijk (woonbuurt I) onder meer gekenmerkt door een afwisseling van middenhoogbouw en open groene ruimten waar blokjes bejaardenwoningen kwamen te staan. Naar het westen toe – voorbij de Schumannlaan – kwamen woningen voor starters, gezinnen en bejaarden. Ze werden langs in noordzuidrichting lopende woonpaden gesitueerd en er kwamen in oostwestrichting lopende straten met knikken. Langs de randen van de buurt werden de vermaarde trapjeswoningen van de architecten Buchta en Treep gebouwd, in de vorm van middelhoogbouw met eengezinswoningen van het splitleveltype. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Aan de zuidgrens situeerde Van Embden drie middelhoogbouwflats (Obrechtstraat). Verder kwam er een bescheiden buurtwinkelcentrum met dubbele maisonnettes. Bij de bebouwing is uitgegaan van een stempelstructuur.

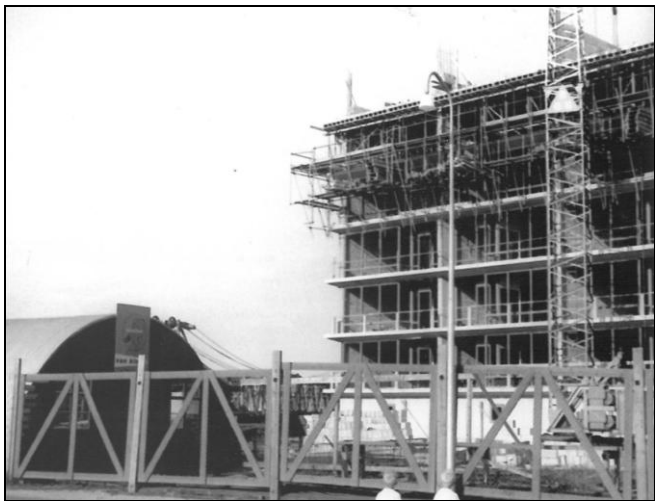
De tweede buurt (woonbuurt II), in het noordwestelijke deel van de wijk kreeg langs de randen middel- en hoogbouw. De middelhoogbouw is langs de Klooienberglaan (w.) en de Beethovenlaan (o.) te vinden; de hoogbouw langs de Palestrinalaan (n.). Langs de aan de zuidzijde gelegen Bachlaan is de buurt begrensd door middelhoogbouwflats. De flatgebouwen werden gerealiseerd als een beschuttend scherm voor de in het midden van de buurt gelegen eengezinswoningen en lagere flatgebouwen. Daarbij is opnieuw uitgegaan van een stempelstructuur. De in rijen gelegen woningen worden er afgewisseld met grasvelden en paden. Verder kwamen er drive-in woningen en meer traditionele eengezinswoningen.

Woonbuurt III, in het noordoostelijke wijkgedeelte, kwam uit negen stempels van eengezinswoningen en middelhoogbouw te bestaan. Hier is een grotere vermenging van laag- en middelhoogbouw dan in de al genoemde buurten. De woningen kwamen aan paden en speelpleinen te liggen. De hoogbouw staat hier langs de westzijde, met flatgebouwen in de groenstrook die de woonbuurten van elkaar scheidt.

In de zuidoostelijke woonbuurt IV kwamen langs de noordzijde eengezinswoningen



en in het zuidwesten hoogbouw. Ook in het oostelijke deel kwam hoogbouw. Verder zijn er twee-onder-een-kap eengezinswoningen gebouwd.



afb. 50-53 In stempels opgezette structuur van de woonbuurten, met een afwisseling van hoog- en laagbouw (Inklaar 2006).

De groene en recreatieve component

Van Embden gaf al in de structuurschets aan dat Holtenbroek geen 'stenen stadsdeel' mocht worden. De voor de naoorlogse stedenbouw kenmerkende aandacht voor licht, lucht en ruimte worden in dit uitgangspunt weerspiegeld. Van Embden borg dit door de kruisvormige en open groene ruimte waarmee hij de vier woonbuurten van elkaar scheidde. Ze bestaan uit groene parkstroken voor passieve recreatie, met voetpaden langs waterpartijen en speelveldjes voor de jeugd. Gezamenlijk vormen deze stroken het markante groene assenkruis van de wijk, met op de kruising van de assen het winkelcentrum aan het Bachplein en een ruime vijverpartij.

Verder realiseerde Van Embden ook rondom de wijk groenstroken met een open structuur. In het westen kwam langs het Zwarte Water een groenstrook te liggen, waarin de oude boerderij De Klooienberg is opgenomen. In het noorden kwam een ruime park- en recreatieve zone te liggen, en ook in het oosten is een groene long gerealiseerd. Laatstgenoemde strook ging de scheiding vormen met de nieuwe wijk de Aa-landen. Alhoewel er in de loop van de jaren nogal wat herinrichtingen plaatsvonden, vormt de groencomponent nog steeds een wezenlijk aspect van de wijk, als karakteristiek voor het groene tapijt dat onder de wijk is uitgerold!

Voor de verhouding tussen openbaar groen en particuliere tuinen ging Van Embden in de eerste buurt nog uit van open hoven met veel openbaar groen. De individuele tuin is dan nog nauwelijks aanwezig. Hierin is een overeenkomst te zien met de opzet van de zogeheten zaagtandwoningen die in 1959-1960 werden voltooid in het gebied ten zuiden van het park De Weezenlanden. De architecten H.L.O. Buchta en H.L. Treep situeerden de woningen in een openbare groenstrook die de uitloper vormt van het park. In de eerste buurt van Holtenbroek bouwden zij de eveneens in het openbaar groen opgenomen trapjeswoningen. In de tweede en derde buurt kwamen meer eengezinswoningen met bijbehorende eigen tuinen.

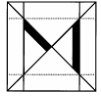
Toen in 1962 een recreatieplan voor het gebied aan de noordzijde van Zwolle werd samengesteld (Plan Bijhouwer), is uitgegaan van een te creëren 'lustoord voor de recreatie'. Langs het Zwarte Water kwamen allerlei voorzieningen, die het water tot een prettig uitloopgebied maakten. Zo werd er een grote jachthaven geprojecteerd, waarbij is uitgegaan van de reeds in de jaren dertig aan het Zwarte Water geopende jachthaven. De diverse jachthavens vallen buiten het onderzoeksgebied.

Verder kan vanuit de wijk langs de dijkzone naar hartelust worden gewandeld, gefietst en geskate. Bijzondere elementen zijn de volkstuinten en jeugdtuinen in het noordelijke wijkgedeelte. Nadat er aanvankelijk aan de noordzijde van de Luttekeweg (buiten het plangebied) een volkstuintencomplex was aangelegd, moest

dit door de aanleg van sportpark Het Hoge Laar wijken. De volkstuinten kwamen vervolgens aan de zuidzijde van de Luttekeweg en de hierop aansluitende Middelweg te liggen, de Aa-tuinen (binnen het plangebied). Tussen de Palestrinalaan en de Middelweg in het noordoostelijke deel van de wijk kwamen volgens het recreatieplan Holtenbroek en Aa-landen de gemeentelijke jeugdtuinen te liggen. Verder zijn langs de noordelijke rand van de wijk diverse sportterreinen aangelegd, aansluitende op het al genoemde sportpark Het Hoge Laar.



afb. 54 & 55 De langs het assenkruis gelegen groenstroken vormen een belangrijke groene long, gecombineerd met schilderachtige waterpartijen.



afb. 56 & 57 De groenzone in de oksel van de Middenweg en de Holtenbroekerdijk bevat enkele oude wielen en kolken die in de parkstructuur zijn opgenomen.

Voorzieningen

Uitgaande van de voor de naoorlogse stedenbouw zo belangrijke wijkgedachte en het daaraan gekoppelde gemeenschapsgevoel ruimde Van Embden ook plek in voor tal van voorzieningen. Ze dienden als ontmoetingsplekken voor de wijk te fungeren. Zo kwamen er diverse scholen, kerken, een wijkcentrum en een bibliotheek. Een voorbeeld is de in 1968 gebouwde Eben-Haëzerkerk aan de Lassuslaan, die speciaal voor de Molukse gemeenschap in de wijk werd opgericht (Zuidoost Molukse Protestantse kerk).

Nadat in 1972 langs het Zwarte Water een schippersinternaat was gevestigd werd er een bijbehorende lagere school gebouwd (prinses Margrietschool). In 1966 waren er in de wijk acht lagere scholen en zeven kleuterscholen, bestemd voor de verschillende woonbuurten. Bovendien kwamen er scholen van een 'bovenwijkse' betekenis, waaronder diverse middelbare scholen en scholen voor beroepsonderwijs. Zo is in 1970 aan de Lassuslaan een Rijksscholengemeenschap gebouwd (nu de Van der Capellenscholengemeenschap). Aan de Obrechtstraat kwam een detailhandelsschool (1969), recentelijk vervangen door de nieuwbouw van het Deltion College.

In 1973 werd aan het Straussplein een nieuw bibliotheekgebouw geopend, een fusie van de reeds bestaande katholieke, christelijke en openbare bibliotheek. Het bibliotheekfiliaal Holtenbroek zou blijven bestaan tot de sluiting in 2005.

Deze bibliotheek maakte deel uit van een groter voorzieningencomplex met een bank, een apotheek en een medisch centrum voor de verschillende kruisverenigingen. Bovendien werd er een woonflat aan gekoppeld. Al in 1966 waren er in de wijk een huisarts, tandarts, verloskundige en apotheek gevestigd. Aanvankelijk betrof het tijdelijke behuizingen, maar op den duur kwam er een permanent medisch centrum. Door de combinatie van medische voorzieningen op één locatie is aangesloten bij een landelijke trend. In het begin van de jaren 1970 werd in de Rotterdamse nieuwbuwwijk Ommoord de eerste moderne groepspraktijk opgeleverd, uitgaande van plannen die al in 1965 waren samengesteld. Een tweede voorbeeld is de groepspraktijk die in 1969-1974 tot stand kwam in de Apeldoornse uitbreidingswijk Kerschoten.

Nadat er jarenlang gebruik was gemaakt van voorlopige locaties en in 1965 de gerenoveerde boerderij De Klooienberg als wijkcentrum in gebruik was genomen, werd in 1974 de eerste paal geslagen voor een volwaardig wijkcentrum. Dit wijkcentrum maakt deel uit van een complex waartoe ook de hervormde Scheppingskerk behoort (architect P. Bultstra). Andere kerken die in de wijk kwamen te staan zijn bijvoorbeeld de Verrijzeniskerk van architect H.M. Koldewey op de hoek van de Bachlaan en de Wanningstraat (1965) en de hierboven al genoemde

Eben Haëzerkerk (moluks). Verder kwamen er medische voorzieningen (het Kruiscentrum op het Straussplein), maar bijvoorbeeld ook een bejaardenhuis (Havezate).

De winkels werden geconcentreerd in winkelcentra, met als eerste het buurtwinkelcentrum aan de Obrechtstraat in buurt I, waar twaalf winkels voor kleine zelfstandigen kwamen. aan het Sweelinckplein en het Bachplein. Eind 1964 verrees aan het Bachplein een winkelcentrum dat in tegenstelling tot de winkels aan de Obrechtstraat niet alleen voor de betreffende buurt maar voor de gehele wijk was bedoeld. De winkels aan het Bachplein – hoek Beethovenlaan – vervullen deze functie nog steeds. Dit winkelcentrum is recentelijk vernieuwd en uitgebreid. Ook het in 1967 geopende winkelcentrum aan het Sweelinckplein was voor de gehele wijk bedoeld. Dit vanaf eind 2005 gesloopte winkelcentrum kwam bij het nog steeds bestaande gezondheidscentrum aan het tegenoverliggende Straussplein te liggen



afb. 58 & 59 Recentelijk gerenoveerd en vernieuwd wijkwinkelcentrum Holtenbroek, als hart van de wijk.



afb. 60 & 61 Kerken en scholen liggen ingebed binnen de groenstroken langs de hoofdassen.



afb. 62 & 63 Nieuwe ontwikkelingen in het zuidwestelijke wijkgedeelte (Mozartlaan en Obrechtstraat).

Recente ontwikkelingen

Nog steeds wordt een substantieel deel van de wijk door een oorspronkelijk karakter gekenmerkt. Daarbij vallen vooral de stempelstructuur, de afwisseling van laag-, middelhoog- en hoogbouw en het groene assenkruis op.

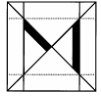
In de late 20^{ste} eeuw is in het zuidwestelijke deel van het onderzoeksgebied een begin gemaakt met een nieuwe invulling. Bestaande bebouwing ging verloren, waaronder de bekende trapjeswoningen van Buchta en Treep. Ook het stratenpatroon is (deels) gewijzigd. Er kwamen enkele nieuwe woonbuurtjes, waarbij is afgeweken van de stempelstructuur. Langs de noordzijde van de Zwarte Waterallee, aan de Mozartlaan en de Obrechtstraat vond schaalvergroting plaats, met nieuwe school- en kantoorcomplexen.

Het winkelcentrum aan het Sweelinckplein ging verloren. Aan het Bachplein is het winkelcentrum ingrijpend vernieuwd en grotendeels nieuw opgezet. Ook is de open groenstructuur van de zuidelijke wijkas verdwenen; deze is nu grotendeels bebouwd.

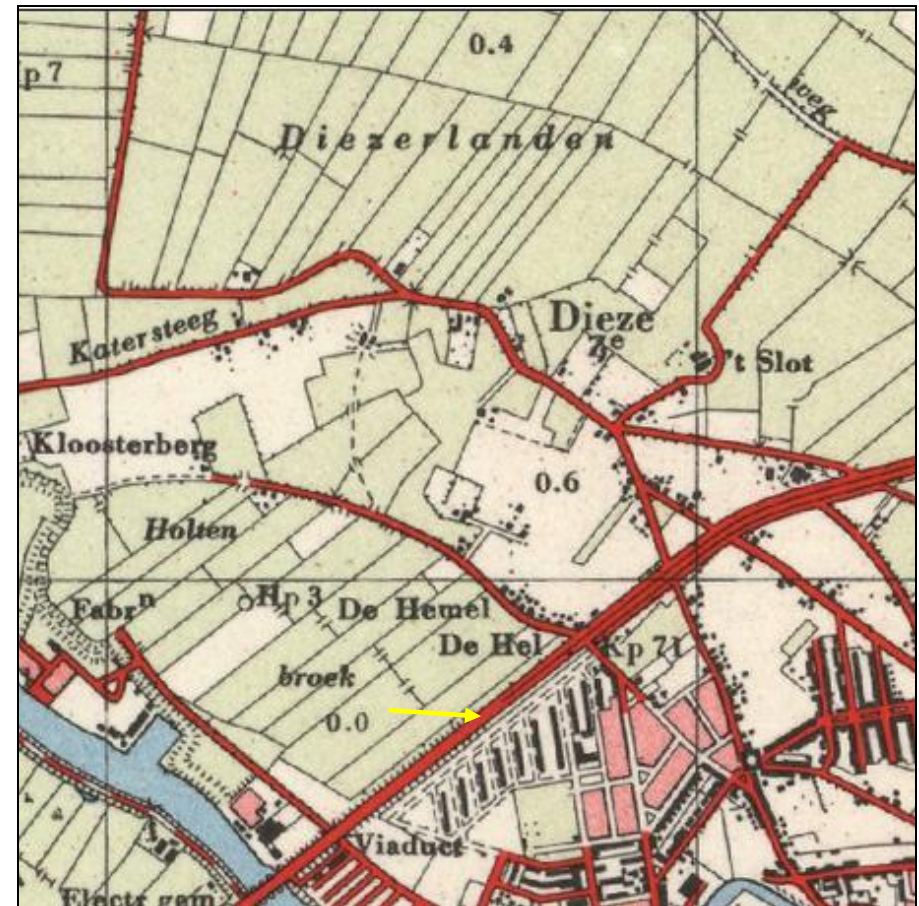


afb. 64 Modern vormgegeven woonflats langs het gerenoveerde en grotendeels nieuw opgezette winkelcentrum aan het Bachplein.





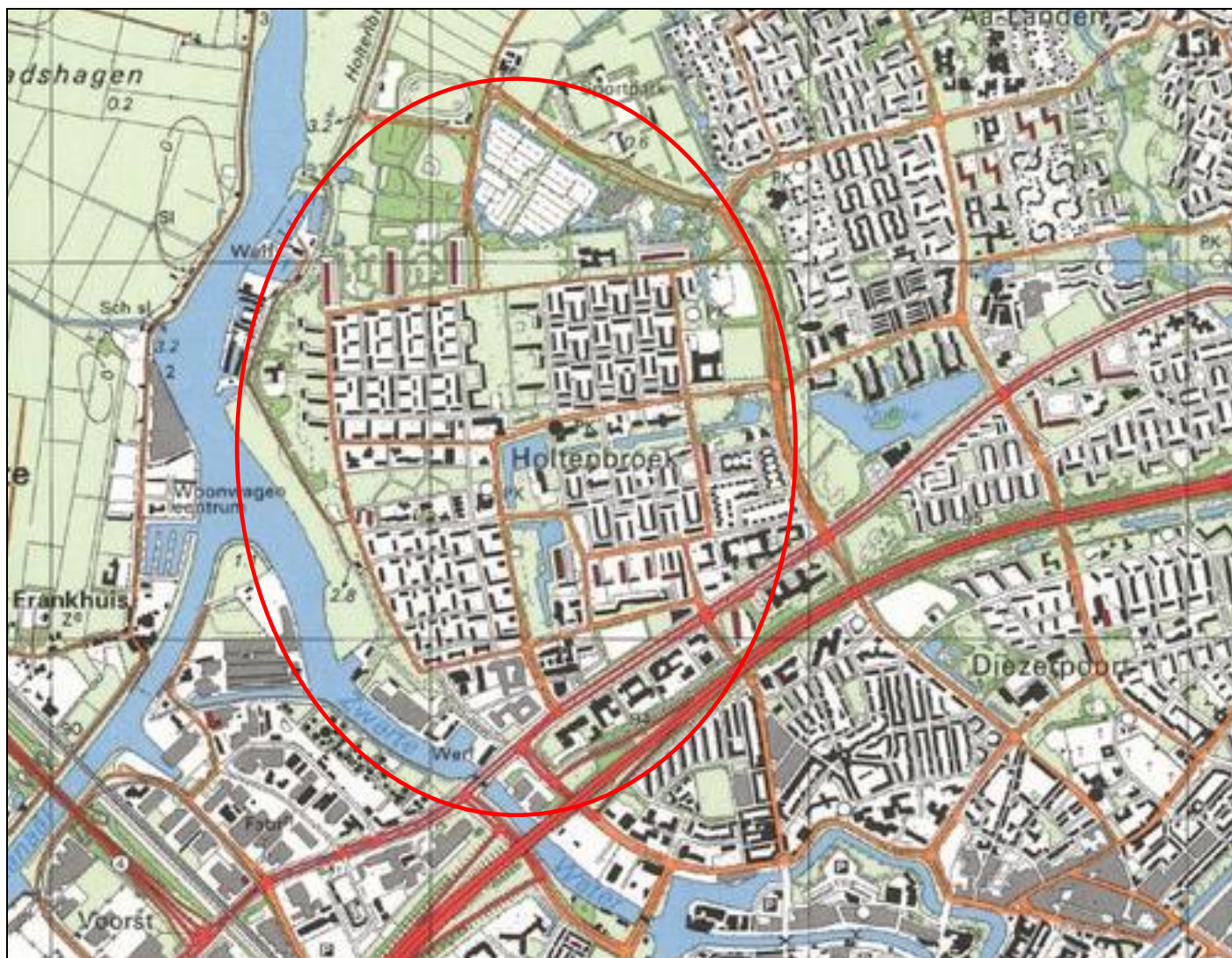
afb. 65 Holtenbroek op de Topografisch-Militaire kaart uit 1933, nog steeds een landelijk gebied, met laaggelegen weidegronden. Bovenaan de Luttekeweg (watwaswaar).



afb. 66 Topografische kaart uit 1954 (watwaswaar), kort voor de ontwikkeling als eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk van Zwolle. De pijl wijst naar de kort voor de oorlog aangelegde rijksweg 28 (A28).



afb. 67 Topografische kaart uit 1964 (watwaswaar). De wijkaanleg is volop in ontwikkeling. De zuidwestelijk gelegen eerste buurt (woonbuurt I) is al gebouwd. In het noordwesten is begonnen met de aanleg van de tweede buurt, en de derde buurt is al bouwrijp gemaakt. In de cirkel staat Het Slot nog ingetekend, niet ver benoorden de A28. De Zwarte Waterallee is nog niet aangelegd.



afb. 68 Topografische kaart 1988 (watwaswaar). Het noordelijke buitengebied is getransformeerd in de nieuwe stadswijken Holtenbroek en Aa-landen. Ten noorden van de A28 is inmiddels de Zwarte Waterallee aangelegd.

4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT

4.1 Cultuurhistorische waarden: algemene omschrijving

Rijke historie

Holtenbroek ligt langs de noordelijke flank van Zwolle en wordt aan de westzijde begrensd door het Zwarte Water. Met de aanleg van de wijk begon de grote naoorlogse uitbreiding van de stad Zwolle. De komst van het nieuwe stadsgebied betekende een ware metamorfose van de noordoostelijke oever van het Zwarte Water en het agrarische land achter de dijken. Holtenbroek was onderdeel van het Uitbreidingsplan (1958) van stedenbouwkundige ir. S.J. van Emden, dat voorzorg in stadsuitbreidingen in alle windrichtingen, waarbij ook een uitbreiding noordwaarts, over rijksweg 28 was gedacht: de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Aan het geprojecteerde Zwolle-IJsselkanaal moesten de nieuwe bedrijventerreinen komen te liggen. Toen Zwolle werd aangewezen als kerngemeente binnen het industrialisatiebeleid werden de ambities naar boven bijgesteld. Zo ging het structuurplan van 1961 al uit van vele honderden woningen meer, die in de wijk Holtenbroek moesten worden gebouwd.

De nieuwe wijk kreeg een oppervlakte van 190 ha en is in het begin van de jaren zeventig voltooid. Vier buurten verdelen de wijk in vier kwadranten, die zijn gekoppeld aan een opmerkelijk groen assenkruis met parken en waterpartijen. De westelijke parkarm takt aan op de groene zone die langs het Zwarte Water werd gepland. Het ontwerp van Holtenbroek is typerend voor de modernistische stedenbouw van het derde kwart van de 20^{ste} eeuw. Hoewel vooral in het zuidwestelijke deel van de wijk recentelijk nogal wat vernieuwingen plaatsvonden, wordt de wijk voor een groot deel nog steeds gekenmerkt door het voor de beginperiode kenmerkende ruimtelijke beeld. Karakteristiek is vooral de afwisselende hoogbouw en laagbouw in een open verkaveling in diverse stempelstructuren.

4.2 Historische ruimtelijke structuren

Het onderzoeksgebied heeft als totaal historische betekenis vanwege zijn ontwikkelingsgeschiedenis, waarvan vooral de ontwikkelingen in de tweede helft van de 20ste eeuw de meeste sporen hebben nagelaten en het onderliggende agrarische landschap vrijwel volledig hebben uitgewist. Bij de waardenbepaling van de

historische structuren betreft het die aanwezige c.q. zichtbare en nog goed herkenbare structuren, die kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een specifieke ontwikkeling binnen de wijk (functie).

De belangrijkste historische ruimtelijke structuren zijn:

Uit de periode voor 1900

- Het tracé van de Monteverdilaan, als een restant van de oude Holtenbroekerweg. Van deze weg ligt het nog onder deze naam bekend staande zuidelijke deel in de buiten het onderzoeksgebied vallende Diezerpoort. In de prestedelijke periode doorkruiste de Holtenbroekerweg het onderzoeksgebied als één van de belangrijkste verbindingswegen. Tegenwoordig loopt dit tracé stuk op de Gombertstraat;
- De Luttekeweg en de Peterskampweg in het noordelijke deel van het onderzoeksgebied. Het tracé van de Luttekeweg valt tegenwoordig deels samen met de Middelweg. Van de Middelweg is het tracé van deze oude landweg bij de verstedelijking grotendeels naar het oosten verlegd;
- De langs het Zwarte Water gelegen dijk, waar de Industrierweg en de Holtenbroekerdijk het oude dijktracé volgen;

Na 1900

- De A28 als onderdeel van de ring van Zwolle, waarvan de aanleg kort voor de Tweede Wereldoorlog is gestart;
- Het naoorlogse stedenbouwkundige plan van de uitbreidingswijk Holtenbroek;

De **historische gelaagdheid** uit zich onder meer in de aanwezigheid van interessante ruimtelijke structuren en ensembles met cultuurhistorische waarde. Tezamen vertellen deze ensembles het verhaal van het plangebied. Het gaat om de volgende waardevolle structuren:

- **Jachthaven Holtenbroekerdijk, ten noorden van de Twistvlietbrug**
Dit uit een aantal havens en werven bestaande historische complex ligt aan het Zwarte Water, langs de westelijke rand van het onderzoeksgebied. Het kwam tot stand in het interbellum. Rondom jachthaven De Hanze bevindt zich een aantal historische panden uit het midden van de 20ste eeuw, deels ingrijpend vernieuwd maar met belangrijke ensemblewaarde en van belang



voor het ruimtelijke beeld van het havencomplex. Direct aan het Zwarte Water maken twee woonhuizen en een houten botenloods deel uit van dit ensemble (Holtenbroekerdijk 43 en 44). Aan de oostzijde van de haven staat een lokaal voor scheepsbenodigdheden, dat in 1933 is gebouwd als een theehuis (nr. 42). Verder is er nog een aan de noordoostzijde van de haven gelegen dubbele woning uit omstreeks 1955-1960 (nrs. 45-46).

- **Naoorlogse wijkstructuren**

Daarnaast is ook de stedenbouwkundige opzet en structuur van de naoorlogse uitbreidingswijk Holtenbroek van belang. Het gaat dan in het bijzonder om de op stempels gebaseerde verkavelingsstructuur. Ook de open verkaveling met langs de randen van de wijk gelegen hoge flatgebouwen in groenzones is van belang. Deze structuren vertellen het verhaal van de vroeg naoorlogse ontwikkelingen, toen Holtenbroek als eerste uitbreidingswijk in het noorden van Zwolle tot stand kwam. In zijn opzet weerspiegelt de wijk de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de periode van de wederopbouw, waarbij intieme woonbuurten met eengezinswoningen worden afgeschermd door hoge flatgebouwen, en bijzondere gebouwen zoals kerken en scholen markante focuspunten vormen.

Van belang is bovendien de opdeling in vier kwadranten en met een groen assenkruis. Het assenkruis is een wezenlijk onderdeel van de groenstructuur die als een tapijt onder de wijk is uitgerold. De vier kwadranten of woonbuurten worden door ruime parkstroken van elkaar gescheiden: in oostwestelijke richting langs de Bachlaan (één van de hoofdassen in de wijk) en in noordzuidelijke richting langs het Andantepad (ten noorden van het Bachplein) en langs de Mozartlaan (ten zuiden van het Bachplein). De parkstroken worden gekenmerkt door gazons, lig- en speelweiden met geboomte en waterpartijen. Waar de Bachlaan aansluit op de Mozartlaan is een centraal in de wijk gelegen ruime vijver met aanpalende bebouwing. Verder wordt de bebouwing in de gehele wijk afgewisseld door plantsoenen en groenstroken met heesters en geboomte. Ze maken deel uit van de open verkaveling en de stempelstructuur van de wijkaanleg.

Gebiedsdelen met beperkte of zonder cultuurhistorische waarde

- Het zuidwestelijke deel van het onderzoeksgebied, tussen de Sibeliusstraat (n.), de Mozartlaan (o.), de Zwarte Waterallee (z.) en de Industrieweg/Klooienberglaan (w.). Hier is het onderzoeksgebied vanaf de late 20ste eeuw ingrijpend gewijzigd. Er kwam nieuwe bebouwing, deels met

schaalvergroting (school- en kantoorcomplexen);

- Bedrijvenzone langs de zuidwestzijde van de Burgemeester Roelenweg;
- De Zwarte Waterallee en de bebouwingsstrook langs de noordzijde van de A28, waar eveneens ingrijpende wijzigingen plaatsvonden.

4.3 Historische bouwkunde

Een beperkt deel van de bebouwing in het plangebied heeft cultuurhistorische waarde. Dat wil zeggen dat er sprake is van objecten en ensembles die voldoen aan de volgende criteria:

- Objecten en complexen met architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerp kwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie;
- Objecten, complexen en ensembles met een bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarde, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante locaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks);
- Gaafheid, d.w.z. objecten en ensembles die in belangrijke mate ongewijzigd zijn gebleven sinds de bouwtijd of waarbij wijzigingen zeer zorgvuldig zijn aangebracht. Objecten en ensembles die in sterke mate zijn veranderd door het wijzigen van (winkel)puien, daken (dakkapellen, ophogingen, karakteristieke detailleringen, stukken of sausen van de gevels, etc. voldoen niet aan dit criterium;
- Objecten en complexen met een monumentenstatus (rijks- en gemeentelijke monumenten).

Het gaat om de volgende objecten:

- Bachlaan 148-150 (Verrijzeniskerk)
- Holtenbroekerdijk 41-2 (havenloods)
- Holtenbroekerdijk 42 (voormalig theehuis)
- Holtenbroekerdijk 43 & 44 (twee woonhuizen en botenloods)
- Holtenbroekerdijk 45-46 (dubbel woonhuis)
- Klooienberglaan 1 (De Klooienberg)
- Lassuslaan 230 (school)
- Lassuslaan 234 (kerk)

- Mozartlaan 8 (kerk)
- Strausplein 1-2-3 (gezondheidscentrum)

N.b. Aan de lijst van gebouwde objecten is ook een in het onderzoeksgebied aangetroffen historisch kunstwerk opgenomen:

- Bachplein z.n. (bronzen plastiek De Spaanschen Brabander)

In het gebied bevinden zich geen beschermde objecten.

►► Waardering van de objecten en ensembles

De bebouwing die aan de eerder in deze paragraaf genoemde criteria voldoet is weergegeven op de bijgevoegde **cultuurhistorische waardenkaart**, in hoofdstuk 6 en in de bijlage met de objectenlijst. In hoofdstuk 6 worden de objecten met een monumentstatus genoemd, overige objecten met een hoge en een zeer hoge cultuurhistorische waarde, en met een attentiewaarde. Verder worden ook de bomen genoemd die als waardevol of monumentaal zijn aangemerkt. De objectenlijsten in dit hoofdstuk omvatten een volledig overzicht van alle adressen. In de bijlage worden de objecten met een hoge en een zeer hoge cultuurhistorische waarde, en met een attentiewaarde vergezeld van een foto en een korte omschrijving van de karakteristiek. Tegelijk is in deze lijst in kleur de cultuurhistorische kwaliteit weergegeven, zoals die ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid. Verder is er voor gekozen om ook het in de onderzoeksgebied aangetroffen (en uit de beginperiode van de wijk daterende) beeldende kunst in de waardering op te nemen (bronsplastiek De Spaanschen Brabander).

■ Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

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

overwogen is. Sommige objecten zijn reeds beschermd.

■ Hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

■ Attentiewaarde:

Objecten en/of ensembles die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van (enig) historisch belang zijn, maar niet direct beschermenswaardig zijn. De objecten voegen zich in schaal, hoofdvormen en typologie min of meer binnen de historisch gegroeide situatie en dragen dus in beperkte mate bij aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk.

□ Indifferente waarde:

Objecten en/of ensembles, die niets of weinig aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied toevoegen en ook geen wezenlijk onderdeel vormen van de ontwikkelingsgeschiedenis. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk.

In deze inventarisatie is de aandacht nadrukkelijk gericht op de objecten met minimaal een attentiewaarde.

4.4 Historische groenstructuren

Ook de waardevolle historische groenstructuren zijn op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Wanneer over “monumentaal” of “waardevol” wordt gesproken gaat het om groen, dat op de gemeentelijke bomenlijst van Zwolle als zodanig is gekwalificeerd.

Agrarisch landschap

Van het prestedelijke landschap bleef slechts weinig bewaard. Dit beperkt zich vooral tot de groenstrook langs de westrand van de wijk (zie ook hieronder). Hier bevindt zich



het oude boerenerf van boerderij De Klooienberg met zijn hoge en zware geboomte (bomenlijst Zwolle). Dit erf vormt niet alleen door zijn cultuurhistorische betekenis een belangrijk relict, maar ook door de markante en imposante beplanting die een harmonieuze eenheid vormt met de boerderij.

Parken, plantsoenen en groenstroken

- De langs het assenkruis tussen de vier woonbuurten van de wijk Holtenbroek gelegen groenstroken en parken, met waterpartijen, lig- en speelweiden, wandelpaden, geboomte en heesters. Een markante en sterk in het oog springende waterpartij is te vinden op de hoek van de Bachlaan en de Mozartlaan;
- De groenstrook langs de westrand van het onderzoeksgebied, deels samenvallende met het tracé van de dijk langs het Zwarte Water;
- Het in de noordwestelijke hoek van het gebied gelegen park waarin enkele oude kolken zijn opgenomen, gecombineerd met een bosachtige aanleg;
- De diverse groenstroken en plantsoenen die karakteristiek zijn voor de ruime opzet van de wijk, en een afwisseling vormen voor de in een stempelstructuur opgenomen wijkbebouwing;

Lijnstructuren

- De laanbeplanting aan weerskanten van de Industrieweg, bij de aansluiting op de Klooienberglaan deels voortgezet langs de dijk langs het Zwarte Water;
- Lijnstructuren uit de periode van de wijkaanleg, deels als onderdeel van de aanleg van stadsparken en plantsoenen, deels als laanbeplanting langs tracés als de Burgemeester Roelenweg, de Bachlaan, de Middelweg, Monteverdilaan, Mozartlaan, Palestrinalaan en de Zwarte Waterallee;

5 AANBEVELINGEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan om behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit in het plangebied te overwegen. Hierbij komen zowel ruimtelijke aspecten aan de orde als objectgerichte.

5.2 Aanbevelingen t.a.v. de karakteristiek van het gebied

- De diversiteit in de cultuurhistorische, ruimtelijke en functionele aspecten en de verschillende tijdslagen, hoe fragmentarisch en vervaagd soms aanwezig, als een kwaliteit beschouwen; dit gegeven illustreert de dynamiek van het gebied door de eeuwen heen;
- In het algemeen wordt aanbevolen het behoud van de historische hoofdstructuur (zie paragraaf 4.2), de karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 4.3) en de karakteristieke groenelementen (4.4) te overwegen;
- Instandhouden / accentueren van het historische ensemble van het uit diverse havens en werven alsmede enige historische bebouwing bestaande jachthavencomplex ten noorden van de Twistvlietbrug. Hier is vooral het gedeelte van jachthaven De Hanze van belang, met de hier gelegen panden op de nrs. 42, 43, 44 en 45-46.

5.3 Aanbevelingen t.a.v. van de hoofdstructuren

- Behoud en versterking van de resterende historische lijnstructuren in het plangebied: de Monteverdilaan als restant van de oude Holtenbroekerweg, de Luttekeweg en de Peterskampweg die deels samenvallen met het bewaard gebleven oude tracé van de Middelweg, de langs het Zwarte Water gelegen dijk (Holtenbroekerdijk en Industrieweg).

5.4 Bebouwing/objecten

- Overwogen kan worden om objecten en complexen die van “zeer hoge cultuurhistorische waarde” zijn te beschermen;
- Overwogen kan worden de bebouwing met hoge cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te behoud en te herstellen;
- Instandhouding/aanpassing van de overige, binnen de context passende bebouwing; middels reguliere welstandstoetsing of bestemmingsplan (attentiewaarde);
- Handhaven van de bestaande schaal/dimensionering/oriëntaties van de bebouwing in de diverse karakteristieke deelgebieden en deze als uitgangspunt nemen bij nieuwe ontwikkelingen; dit geldt in het bijzonder voor de schaalverhoudingen en korrelgroottes van de tot de naoorlogse wijk Holtenbroek behorende bebouwing, maar bijvoorbeeld ook voor de bebouwing langs de Holtenbroekerdijk en bij de jachthavens;

5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.

- Handhaven van als monumentaal of waardevol benoemde groenelementen (bomenlanen, solitairen, erfbeplanting boerderij De Klooienberg) ; tevens de overige in deze quickscan genoemde karakteristieke groenelementen (het groene assenkruis met waterpartijen van de woonwijk, de met de dijk en de graslanden langs het Zwarte Water samenhangende groenstrook, de parkachtige zone in het noordwestelijke deel van de wijk, de diverse groenstroken en plantsoenen die karakteristiek zijn voor de ruime opzet van de woonwijk);



6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED

Beschermde objecten in het plangebied (monumentenlijst Zwolle, 1 januari 2012):

- geen

Overige objecten met een hoge cultuurhistorische waarde, een zeer hoge cultuurhistorische waarde, of een attentiewaarde binnen het projectgebied (quickscan gemeentelijk monumentkandidaten 2010 en 2012, aangevuld met nieuwe suggesties):

- Bachlaan 148-150 (Verrijzeniskerk)
- Holtenbroekerdijk 41-2 (havenloods)
- Holtenbroekerdijk 42 (voormalig theehuis)
- Holtenbroekerdijk 43 & 44 (twee woonhuizen en botenloods)
- Holtenbroekerdijk 45-46 (dubbel woonhuis)
- Klooienberglaan 1 (De Klooienberg)
- Lassuslaan 230 (school)
- Lassuslaan 234 (kerk)
- Mozartlaan 8 (kerk)
- Straussplein 1-2-3 (gezondheidscentrum)
- Bachplein z.n. (bronzen plastiek)

Waardevolle bomen in Holtenbroek (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Bachlaan, 1 iep
- Bachlaan, 13 linden
- Bachlaan, 76 valse acacia's
- Beethovenlaan, 9 Kaukasische vleugelnootbomen
- Holtenbroekerdijk, 1 zwarte populier
- Industrieweg, 21 balsempopulieren
- Industrieweg, 1 linde
- Klooienberglaan, 1 es (Fraxinus Excelsior Dooren)
- Klooienberglaan, 5 essen (Fraxinus Excelsior)
- Klooienberglaan, 1 linde (Tilia Vulgaris Pall)
- Klooienberglaan, 40 linden (Tilia Vulgaris)

- Klooienberglaan, 1 zomereik
- Lassuslaan, 2 valse acacia's
- Monteverdilaan, 4 esdoorns
- Monteverdilaan, 1 zomereik
- Mozartlaan, 19 linden
- Nijverheidsstraat, 7 zomereiken
- Porporastraat, 2 linden
- Porporastaat, 1 valse acacia
- Telemannstraat, 1 Kaukasische vleugelnoot

Monumentale bomen in Holtenbroek (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Industrieweg, 1 iep
- Industrieweg, 2 zomereiken
- Industrieweg, 1 zwarte populier
- Klooienberglaan, 6 zomereiken

Herinneringsbomen in Holtenbroek (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Bachplein, 1 valse acacia
- Beethovenlaan, 2 linden

7 LITERATUUR/BRONNEN

- Augusteijn, J., *Historische plattegronden van Nederlandse steden. Overijssel, deel 9.1. De steden van Noordwest-Overijssel*, Alphen aan den Rijn 2002
- Berkenvelder, F.C., *Korte geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 1980
- Berkenvelder, F.C., *Zo was Zwolle rond 1900*, s.d.
- Bestemmingsplan Holtenbroek, 14 juni 2010
- Buijs, A. e.a. (Het Oversticht), *Cultuurhistorische kenschetsen IJsseldelta, Noordwest-Overijsselland en Vechtdal, Reestdal en Staphorst-Rouveen*, april 2003.
- Conens, H.R., A. Pfeifer e.a., *Op de kop gekiekt. Zwolle in luchtfoto's*, Zwolle 1976
- Evenboer, B., *Neem nou Zwolle. Een kleine historie over de ontwikkeling van Zwolle. Spoolde / Veerallee*, Zwolle 1987
- Geest, J. van, *S.J. van Embden*, Rotterdam 1996
- Gelderman, E. en J. Hagedoorn (red.), *Een aardsch paradijs. De buitenplaatsen Boschwijk, Landwijk en Veldwijk nabij Zwolle*, Zwolle 1994.
- Hoogstraten, D. van, *Architectuurgids van Zwolle in de 20^e eeuw*, Zwolle 1999
- Hove, J. ten, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005
- Hove, J. ten, "Zwolle, stad in driestromenland", in: *Overijsselse Historische bijdragen*, 122^e stuk, 2007, p. 163-176
- Huismans, W. e.a. (red.), *Als de Dag van Gisteren. Honderd jaar Zwolle en de Zwollenaren*, Zwolle 1991-1993
- Inklaar, F., *Aa-landen. Een geschiedenis in rood, groen en blauw*, Zwolle 2011
- Inklaar, F., *Holtenbroek remixed. Toonbeelden van een Zwolse wijk*, Zwolle 2006
- Koeman, C. en J.C. Visser, *De stadsplattegronden van Jacob van Deventer*, Alphen aan den Rijn 1994
- Kuile, E.H. ter, *De Nederlandse monumenten van geschiedenis en kunst. Deel IV De provincie Overijssel, Noord- en Oost-Salland*, 's-Gravenhage 1974
- Louwen, J. en H. Prins, *Ach lieve tijd. 750 jaar Zwolsen, Zwollenaren en hun....*, Zwolle 1980-1982
- MAB, *Parels aan het Zwarte Water. Cultuurhistorische verkenning en kansanalyse Projectgebied Zwarte Water*, onderzoek i.o.v. de gemeente Zwolle, juni 2010
- MAB, *Cultuurhistorische quickscan Bestemmingsplangebied Ceintuurbaanzone*, onderzoek i.o.v. de gemeente Zwolle, februari 2012
- MAB, *Quickscaninventarisatie gemeentelijk monumentkandidaten*, onderzoek i.o.v. de gemeente Zwolle, najaar 2012
- Monumentenlijst Gemeente Zwolle
- Overbeek, M., *Fietstocht Industrieel Erfgoed in Zwolle*, Zwolle 2003
- De Pater, B.C. en B. Schoenmaker, *Grote Atlas van Nederland 1930-1950*, Zierikzee 2005, p.194-195: Topografische Kaart, 1:50.000, Oost-Zwolle, uitgave mei 1941
- Pot, C.W. van der, *Zwolle's omgeving omstreeks 1900*, Zwolle z.j.
- Rijst, B. van der, *Oud Zwolle vanuit de lucht. Foto's: KLM Aerocarto*. Hoogeveen 1996
- Schrier, D.M. van der en J.P. van den Berg, "Hoe de Aa te Zwolle weteringen aantrok", in: *Overijsselse Historische bijdragen*, 116^e stuk, 2001, p.53-83.
- Versfelt, H.J., *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794*. Groningen 2003.
- *De Papenacker. Het wijkblad van Spoolde*, diverse artikelen.
- Het Oversticht, *Inventarisatie Jongere Bouwkunst 1850-1940. Beschrijving Gemeente Zwolle*. Zwolle 1988.
- <http://watwaswaar.nl/>
- Website beeldbank Overijssel, uitgave van de gemeente Zwolle, mei 2007.
- <http://www2.historischcentrumoverijssel.nl/zwolle/zw/gesch3.htm>



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Bachlaan	148-150	Het in 1965 als de r.k. Verrijzeniskerk gerealiseerde gebouw is ontworpen door architect H.M. Koldewey. De markante kerk staat op de hoek van de Bachlaan en de Wanningstraat, tegenover een waterpartij. Het gebouw heft bakstenen gevels en een plat dak, en bestaat uit een grote zaalkerk met uitkragende absis. Bijbehorende vrijstaande klokkentoren die verwijst naar de Italiaanse campaniles. Architectuurhistorisch waardevol voorbeeld van jongere kerkarchitectuur, karakteristiek voor de versobering in de kerkbouw vanaf de zestiger jaren. Van stedenbouwkundig belang als een <i>landmark</i> en stedelijk oriëntatiepunt, deel uitmakende van het stedenbouwkundig concept van de wijk Holtenbroek.	
	Bachplein	z.n.	De bekende Nederlandse beeldhouwer Piet Esser (1914-2004) maakte dit beeld in 1965. Van dit beeld is in groot formaat ook een exemplaar te vinden aan de Nieuwmarkt in Amsterdam (1968). Het object geeft een helder beeld van de contemporaine ontwikkelingen op het gebied van de beeldende en vrije kunst. In het recent vernieuwde winkelcentrum aan het Bachplein maakt het deel uit van de oorspronkelijke inrichting van dit uit 1964-1965 daterende wijkwinkelcentrum. Van belang als karakteristiek voor de ideeën over 'verheffing door kunst' zoals die in samenhang met de naoorlogse ideeën over stedenbouw en architectuur bestonden. Cultuur- en kunsthistorische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Holtenbroekerdijk	41-2	Bij jachthaven en werf Dijkzicht gelegen gebouw van de watersportvereniging Het Zwolse Sticht. De loods dateert uit circa 1955 en wordt gekenmerkt door gevels in schoonmetselwerk, met een in het zicht gelaten staalconstructie (vakwerk). Opvallend door deze opzet, maar zonder een bijzondere architectuurhistorische waarde.	
	Holtenbroekerdijk	42	Voormalig theehuis uit 1933, gelegen aan de oostzijde van jachthaven De Hanze aan het Zwarte Water. Gebouwd naar een ontwerp van J.C. v/d Velden. Dit deels in hout opgetrokken tweelaags gebouw had op de begane grond een theehuis met een open veranda, en op de verdieping een woning. Tegenwoordig in gebruik als een winkel voor scheepsbenodigdheden. In de loop van de tijd ingrijpend gewijzigd en deels vernieuwd. Het object vertegenwoordigt evenwel nog steeds enige typologische waarde en maakt deel uit van het historische ensemble rondom de jachthaven.	
	Holtenbroekerdijk	43	Aan de westzijde van jachthaven De Hanze gelegen woning uit 1941, onderdeel van een ensemble van twee woningen en een botenloods, direct langs het Zwarte Water. Het pand – met een expressief-steile kap – is in opdracht van W.H. van der Velde (oprichter van het havencomplex) gebouwd, naar ontwerp van C.J. Vriens. Bij het pand een gaaf bewaard gebleven houten botenloods. Ensemblewaarde als onderdeel van het haven- en werfcomplex en door de ligging aan het Zwarte Water. Cultuurhistorische waarde in verband met de ontwikkeling van dit havengebied. In de loop van de tijd onderging het pand een aantal wijzigingen.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Holtenbroekerdijk	44	Nr. 44 (links op de foto) dateert uit de late jaren 1950. Het maakt deel uit van een markant ensemble langs het Zwarte Water, als onderdeel van de bebouwing rondom jachthaven De Hanze. Hiertoe behoort ook het uit 1941 daterende buurpand met botenloods op nr. 43. Het pand op nr. 44 is tweelaags en voorzien van een roodgedekt zadeldak. Eenvoudige opzet zonder bijzondere kenmerken.	
	Holtenbroekerdijk	45-46	Enigszins achteraf gelegen, ten noorden van jachthaven De Hanze, bevindt zich deze dubbele woning uit de late jaren 1950. Karakteristiek voorbeeld van een als een dubbele woning opgezette bungalow, maar zonder bijzondere architectuurhistorische betekenis en enigszins vernieuwd. In samenhang met de overige bebouwing rondom deze jachthaven is er sprake van enige ensemblewaarde.	
	Klooienberglaan	1	Al in de 17de eeuw genoemde boerderij De Klooienberg, mogelijk van middeleeuwse oorsprong, en tegenwoordig in gebruik als een wijk- en kinderboerderij. Het op de dijk gelegen boerenerf is één van de weinige relictten uit de prestedelijke fase van Holtenbroek. De boerderij bestaat uit een anderhalffaags voorhuis met gemetselde gevels en een schilddak. Daarachter gelegen (gereconstrueerde) deel. Een 19 ^{de} -eeuwse gevelsteen verwijst naar de familie Middag, één van de historische eigenaars. Er is sprake van hoge architectuur- en cultuurhistorische waarde. Het bouwwerk heeft bovendien door de ligging op de dijk en binnen een ensemble van hoog geboomte belangrijke situationele waarde. De bijgebouwen hebben geen historische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Lassuslaan	230	In 1968-1969 aan de Lassuslaan gebouwde Rijksscholengemeenschap, naar ontwerp van P.A. Leupen uit Arnhem (nu de Van der Capellenscholengemeenschap). De school maakt deel uit van een strook met enkele (semi-)publieke gebouwen waartoe ook de Eben-Haëzerkerk behoort. Het schoolgebouw is uitgevoerd in een functionalistische trant, met deels drie- en deels tweelaags vleugels. De entree wordt geaccentueerd door een in de architectuur geïntegreerd betonplastiek. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Van enige architectuurhistorische waarde. Ligging op de hoek van de Lassuslaan en de Bachlaan. Beeldbepalende betekenis.	
	Lassuslaan	234	Eben-Haëzerkerk, gebouwd in 1968 en uitgevoerd in een functionalistische trant. Het gebouw behoort tot het kerkenbestand van de naoorlogse wijk Holtenbroek en is zeer eenvoudig uitgevoerd, met platte daken en gevels die zijn bekleed met betonplaten. Geen bijzondere architectuurhistorische waarde. Aan de voorzijde accentueert een open klokkenstoel de functie van het gebouw. De kerk is ontworpen voor de Molukse gemeenschap in de wijk.	
	Mozartlaan	8	Uit 1972 daterende kerk van Jezus Christus van de Heiligen der Laatste Dagen, in 2012 uitgebreid met aanpalende bebouwing. Ook wel bekend als de Scheppingskerk. Functioneel opgezet bouwwerk met platte daken en gevels in schoonmetselwerk. Markant voorbeeld van naoorlogse kerkbouw, met een evenwichtige en zorgvuldige verdeling van massa en gevelvlakken.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Straussplein	1-2-3-4	Dit gezondheidscentrum op de hoek van het Straussplein en de Wanningstraat dateert uit 1960. Het complex is karakteristiek voor de naoorlogse ontwikkelingen, toen diverse gezondheidsfuncties maar bijvoorbeeld ook een apotheek in centra werden gecombineerd. In deze betekenis weerspiegelt het object de contemporaine ideeën, en is er sprake van typologische waarde. In het oog vallende ligging. Omdat het complex nogal wat (deels ingrijpende) detailwijzigingen onderging, wordt afbreuk gedaan aan de architectuurhistorische waarde.	

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Holtenbroek met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18007-0004 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 activiteitenruimte

een ruimte in een gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners van een gebouw dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft;

1.6 ambachtelijk bedrijf:

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

1.7 archeologische monumenten:

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

1.8 archeologische waarden:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 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;

1.11 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofd woning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.12 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.13 bedrijf aan huis:

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

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 beschermde monumenten:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

1.22 bijzondere woonvorm:

een voorziening voor de huisvesting van personen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven;

1.23 bijzondere woonvorm 2

een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen;

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 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;

1.31 café-restaurant:

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

1.32 caravan:

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

1.33 carport:

een overdekt bouwwerk dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.34 casino:

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

1.35 cultuur en ontspanning:

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

1.36 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;

1.37 dagrecreatie:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 dove gevel:

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

1.42 één bestemmingsvlak vormend:

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

1.43 één perceel vormend:

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

1.44 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.45 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.46 erf:

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

1.47 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;

1.48 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.49 evenement of gebeurtenis in de openlucht:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht;

1.50 extensieve dagrecreatie:

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

1.51 garagebedrijf:

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

1.52 garagebox:

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

1.53 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.54 gebouw:

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

1.55 geluidsbelasting:

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

1.56 geluidsgevoelige functies:

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

1.57 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;

1.58 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.59 groepsaccommodatie:

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

1.60 groothandel:

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

1.61 groothandelgebonden detailhandel:

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

1.62 grootschalig evenement:

evenement voor meer dan 5.000 bezoekers dat pas gehouden kan worden na het treffen van fysieke maatregelen en/of evenementen waarbij op basis van het evenementenbeleid een maximale geluidsbelasting van 85 dB(A)/95 dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten is toegestaan;

1.63 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;

1.64 hoofdgebouw:

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

1.65 hoofdwoning:

de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.66 horeca:

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

1.67 horecabedrijf:

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

1.68 houtopstand:

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

1.69 houtteelt:

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

1.70 inwoning:

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

1.71 jeugdtuinen:

kleinschalige tuinen ten behoeve van kinderen, waarop op milieuvriendelijke wijze getuinierd wordt;

1.72 kampeerauto:

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

1.73 kampeermiddel:

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

1.74 kantoor:

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

1.75 kantoorgebouw:

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

1.76 kas:

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

1.77 kelder:

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

1.78 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.79 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.80 landschapswaarden:

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

1.81 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;

1.82 mantelzorg

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

1.83 meergezinshuis:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.84 meubels:

goederen bestemd voor het inrichten van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tafels, stoelen, banken, kasten en bedden met uitzondering van tapijt;

1.85 monumenten:

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

1.86 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;

1.87 natuurontwikkeling:

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

1.88 natuurwaarden:

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

1.89 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.90 normaal onderhoud:

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

1.91 nutstuinen:

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

1.92 onderbouw:

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

1.93 onderkomen:

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

1.94 openbaar toegankelijk gebied

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

1.95 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.96 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;

1.97 overig bouwwerk:

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

1.98 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;

1.99 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);

1.100 perifere detailhandel:

detailhandel, die ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in, onder andere:

meubels, woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair, caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten, kano's, planten, andere tuinartikelen, doe-het-zelf-artikelen en bouwmaterialen met bijbehorende artikelen, waarbij ondergeschikte detailhandel in accessoires en aanverwante kleine producten is toegestaan;

1.101 productiegebonden detailhandel:

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

1.102 prostitutie:

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

1.103 overige evenementen:

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

1.104 recreatief medegebruik:

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

1.105 rijbak:

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

1.106 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.107 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;

1.108 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;

1.109 sportieve recreatie:

vormen van dagrecreatie met een sportief karakter;

1.110 sportschool:

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

1.111 stacaravan:

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

1.112 standplaats:

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

1.113 stedenbouwkundig beeld:

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

1.114 stroomweg:

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

1.115 terugliggende bouwlaag:

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

1.116 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte(n) ten behoeve van detailhandel, kantoren, horeca of andere bedrijven.

1.117 verzorgend bedrijf:

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

1.118 volkstuinen:

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

1.119 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.120 voorkeursgrenswaarde:

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

1.121 winkel:

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

1.122 woning:

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

1.123 wooneenheid:

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

1.124 woonwagen:

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

1.125 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de vloeroppervlakte van een bouwwerk

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de bestemde functie van het bouwwerk

2.6 de vloeroppervlakte van een woning:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een dijkwoning:

in afwijking van het bepaalde in artikel 2.7 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;

2.9 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.10 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.11 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.

2.12 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar met uitzondering van zelfstandige kantoren;
- b. een warmteopwekkingsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- c. bedrijfswoningen;
- d. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. overige bouwwerken

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 3.1 onder a genoemde gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. voor niet in pandige bedrijfswoningen geldt tevens het volgende:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven goothoogte;

2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven bouwhoogte.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. uitsluitend bij niet inpandige bedrijfswoningen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 de overige bouwwerken ten behoeve van niet inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een schoorsteen behorende bij een warmteopwekkingsinstallatie mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 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 en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en

- bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
 - c. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
 - d. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning wordt gebouwd binnen een bouwvlak dat niet is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - e. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c1 om toe te staan dat de goothoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
 - f. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
 - g. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
 - h. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
 - i. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
 - j. het bepaalde in artikel 3.2.4 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een overige bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 12 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 ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen tenzij het bedrijfsperceel of een gedeelte ervan is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meststoffenhandel' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. een meststoffenhandel;

voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen "Lijst van afwijkend gebruik" voor het bedrijfsperceel is aangegeven;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een warmteopwekkingsinstallatie.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om bedrijven toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen niet zijn vermeld dan wel op het betreffende perceel of gedeelte van het betreffende perceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende perceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid;
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder b ten behoeve van detailhandel in:
 1. motorvoertuigen alsmede onderdelen van motorvoertuigen in garage- en montagebedrijven;
 2. goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m², waarbij als uitgangspunt geldt dat:
 - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
 - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkopen in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een neveneffect van de bedrijfsactiviteiten;

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in die zin dat het afwijkend gebruik zoals vastgelegd in artikel 3.5, onder a van dit artikel en in de bij deze regels opgenomen "lijst van afwijkend gebruik" niet langer is toegestaan, mits het afwijkend gebruik vrijwillig is beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - Garage

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Garage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, snorfietsen, bromfietsen en fietsen;
 - 2. de verkoop van bij 1 behorende accessoires;
 - 3. de verhuur van auto's;
 - 4. een autorijschool;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. terreinen;
- i. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

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

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;

- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere detailhandel dan de detailhandel, welke in artikel 4.1 onder a is aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Bedrijf - Haven

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Haven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een aanlegplaats ten behoeve van de binnenscheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. terreinen;
- i. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van het laden en lossen van binnenvaartschepen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 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. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 om toe te staan dat de bouwhoogte van een in dit artikel genoemd overige bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter.

5.4.2 Voorwaarden

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van woondoeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en bijbehorend bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:

- b. ontsluitingswegen en paden;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. terreinen;
- f. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken 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 en bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. 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 Detailhandel - Bovenwoning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Bovenwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel in de onderbouw en de eerste bouwlaag;
 - 2. bovenwoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag;met daaraan ondergeschikt:
 - 3. dienstverlening in de onderbouw en de eerste bouwlaag;
 - 4. horeca als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de onderbouw en de eerste bouwlaag;
 - 5. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. overige bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. winkels en ruimten ten behoeve van dienstverlening en horeca in de onderbouw en de eerste bouwlaag;
 - 2. bovenwoningen in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, dienstverlening en horeca;
 - 2. een bovenwoning, zoals bergingen en garageboxen;
 - 3. een bij een bovenwoning behorend beroep aan huis, onder de voorwaarde dat het gedeelte van de bovenwoning en de bijbehorende bouwwerken, dat wordt gebruikt voor beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bovenwoning tot een maximum van 50 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat buiten het bouwvlak een overkapping is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bovenwoning mag

- niet meer bedragen dan 25 m² per bovenwoning;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 6 meter bedragen.

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 perceelafdeling 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.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a om toe te staan dat detailhandel wordt uitgebreid naar een hogere bouwlaag, indien in de ruimtebehoefte in de eerste bouwlaag redelijkerwijs niet op andere wijze kan worden voorzien;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b om toe te staan dat een hoofdgebouw 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 hoofdgebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- c. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- d. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e 1 en 2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

7.4.2 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 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.

7.5 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 bouwwerken ten behoeve van dienstverlening met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 400 m²;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van meer dan 400 m²;
- c. het gebruik van meer dan 10% van het verkoopvloeroppervlak per detailhandelvestiging voor bijbehorende horeca, tot een maximum van 100 m²;
- d. het gebruik van een bovenwoning voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte van de bovenwoning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de bovenwoning tot een maximum van 50 m²;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een maatschappelijke voorziening, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. tandartsenpraktijk;

voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' voor de gronden en/of bouwwerken is aangegeven.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. eengezinshuizen en meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. overige bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op tenminste 3 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw en op tenminste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een afzonderlijke woning mag niet meer bedragen dan 25 m² per woning;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4.2 Voorwaarden

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

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel en 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 bedrijven, kantoren en dienstverlening;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport;
- g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
- h. educatief gebruik;
- i. nutstuinen;
- j. (voorzieningen ten behoeve van) beeldende kunst;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

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

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

9.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 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 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoorgebouwen;
- b. (gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren;
- c. (gebouwde) fietsenstallingen ten behoeve van kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bijbehorende bouwwerken;
- l. overige bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen parkeervoorzieningen en fietsenstallingen tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de (delen van de) percelen voorzover gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% bebouwd mogen worden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte van fietsenstallingen niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van parkeervoorzieningen niet meer bedragen dan 6 meter.

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde artikel 10.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

10.4.2 Voorwaarden

De in artikel 10.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvormen;
- c. woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. overige bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een weg.

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

11.3 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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en bijbehorende bouwwerken niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

11.4.2 Voorwaarden

De in artikel 11.4.1 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.

11.5 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.
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. kantoor;
 - 2. ambachtelijk bedrijf;
 - 3. boekhandel;
 - 4. dienstverlening;
 - 5. horeca categorie 1 tot en met 4;
 - 6. kopieerwinkel;

voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' voor de gronden en/of bouwwerken is aangegeven;

- d. het gebruik van gronden en bouwwerken grenzend aan de buitengevels evenwijdig aan de Middelweg en/of de Bachlaan welke op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie” voor verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Artikel 12 Maatschappelijk- 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk- 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvorm 2 voor maximaal drie bewoners;
- c. bedrijfswoningen;
- d. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. overige bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

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

12.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen;

12.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97, 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 de overige bouwwerken, niet genoemd onder a., mag niet meer dan 3 meter

bedragen.

12.3 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en bijbehorende bouwwerken niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

12.4.2 Voorwaarden

De in artikel 12.4.1 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.

12.5 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;
- c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm 2, tenzij het aantal bewoners

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

niet meer bedraagt dan drie.

Artikel 13 Maatschappelijk- 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk- 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvorm 2 voor maximaal 15 bewoners;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van sociaal culturele voorzieningen in de vorm van een activiteitenruimte;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

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

13.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en bijbehorende bouwwerken niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 13.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

13.4.2 Voorwaarden

De in artikel 13.4.1 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.

13.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de activiteitenruimte voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van bijzondere woonvorm 2, tenzij het aantal bewoners niet meer bedraagt dan 15;

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden; met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. infrastructurele voorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
 - h. educatief medegebruik;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- k. bebouwing.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan vogelobservatieposten, mits de hoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

14.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

14.3 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 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 en bouwwerken voor militaire oefening;
- b. het gebruik van gronden voor agrarische doeleinden anders dan het gebruik als grasland, of het gebruik

- voor de griend-, riet-, en biezenecultuur;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvliegspor en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
 - d. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
 - e. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
 - f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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

14.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanplanten of verwijderen van houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt;
- b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- d. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m²;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
- g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
- i. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- j. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
- k. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vonders.

14.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

14.5.3 Voorwaarden

De in artikel 14.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 15 Recreatie - Jeugdtuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jeugdtuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jeugdtuinen;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor centrale voorzieningen ten behoeve van het gebruik en het onderhoud van de jeugdtuinen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. overige bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

15.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

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

15.4 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 en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca.

Artikel 16 Recreatie - Volkstuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. gebouwen ten behoeve van de volkstuinen;
- c. gebouwen voor centrale voorzieningen ten behoeve van:
 - 1. het gebruik en het onderhoud van de volkstuinen;
 - 2. een kantine;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. overige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per volkstuin mag 1 kas en 1 ander gebouw ten behoeve van de volkstuin worden gebouwd, mits de oppervlakte van de volkstuin ten minste 100 m² bedraagt;
- b. een volkstuin mag tot niet meer dan 10% worden bebouwd;
- c. de oppervlakte van een kas mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van een ander gebouw ten behoeve van de volkstuin mag niet meer dan 8 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van de onder a genoemde gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- g. de goothoogte van een gebouw ten behoeve van centrale voorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van centrale voorzieningen mag niet meer dan 6 meter bedragen.

16.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- 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 een kantine;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen, zoals een kantine; met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. overige bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en tribunes

Voor het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en tribunes gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 15 m² en tribunes dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m) de goothoogte in meters van een gebouw en bijbehorend bouwwerk, welke geen tribune is, niet meer dan de aangegeven goothoogte bedragen, mag de bouwhoogte in meters van een gebouw, bijbehorend bouwwerk en een tribune niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 meter bedragen.

17.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

17.3 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. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;

- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 17.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw, bijbehorend bouwwerk en/of een tribune gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van het deel van het gebouw, bijbehorend bouwwerk en/of de tribune dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd niet meer bedraagt dan 25m²;
- b. het bepaalde in artikel 17.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 17.2.1 onder b en c om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw, bijbehorend bouwwerk of een tribune wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

17.4.2 Voorwaarden

De in artikel 17.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.5 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 sport in of bij een kantine;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 1. fysiotherapie;voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' voor de gronden en/of bouwwerken is aangegeven;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 18 Tuin

18.1 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;
- c. balkons en overbouwingen ten behoeve van de bestemming Wonen - Meergezinshuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing', mits deze overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 perceelafdeling 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.

18.3 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.

18.4 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;

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

- 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 19 Verkeer

19.1 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. 2 rijbanen elk met 1 tot 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Monteverdilaan, Mozartlaan en Bachlaan (tussen Middelweg en Lassuslaan);
- d. 2 rijbanen elk met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Zwartewaterallee en de Middelweg;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. bebouwing.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

19.2.2 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

19.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

19.3 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.

19.4 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 20 Verkeer - Erftoegangsweg

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erftoegangsweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. standplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats';
- g. winkelwagenopvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping';
- h. luifels ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing';

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. sport;
- k. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen;
- n. infrastructurele voorzieningen;
- o. water;
- p. balkons en overbouwingen ten behoeve van meergezinshuizen binnen de bestemming Woongebied met dien verstande dat:
 1. deze overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. deze tenminste 0,30 meter boven de onderkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw is gelegen.

met de daarbij behorende:

- q. bebouwing.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

20.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

20.3 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.

20.4 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 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 21 Verkeer - Openbaar vervoer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Openbaar vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijbanen voor het openbaar vervoer;
- b. rijbanen voor hulpdiensten;
- c. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden met een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande langzaam verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

21.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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 10 meter bedragen.

21.3 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.

21.4 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 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. oeeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 45 meter bedragen;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

22.3 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 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 als dam zonder duiker;
- b. het gebruik voor woonschepenligplaatsen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport'.
- d. een garagebox ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. overige bouwwerken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag één woning worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen worden gerealiseerd dat is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50° bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en een autodoorgang;
- h. het is verboden om onder de als 'specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing', aangeduide gronden te bouwen c.q. bebouwing te realiseren op een diepte van meer dan 1 meter beneden het bestaande peil.

23.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m², tenzij anders aangeduid;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:

1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
tenzij anders aangeduid;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- g. het is verboden om onder de als 'specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing', aangeduide gronden te bouwen c.q. bebouwing te realiseren op een diepte van meer dan 1 meter beneden het bestaande peil.

23.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen.

23.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

23.3 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.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 23.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in artikel 23.2.1 onder d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 23.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;

- d. het bepaalde in artikel 23.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 23.2.2 onder c om toe te staan dat een gebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport', mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. het bepaalde in artikel 23.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- g. het bepaalde in artikel 23.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- h. het bepaalde in de artikel 23.2.1 onder h en artikel 23.2.2 onder g om toe te staan dat onder de als 'specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing' aangeduide gronden wordt gebouwd c.q. bebouwing wordt gerealiseerd op een diepte van meer dan 1 meter beneden het bestaande peil, mits uit van gemeentewege uitgevoerd (detectie)onderzoek naar mogelijk aanwezige blindgangers (explosieven uit de Tweede Wereldoorlog) is gebleken dat er geen onevenredige bezwaren bestaan tegen het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden;
- i. het bepaalde in artikel 23.2.3 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- j. het bepaalde in artikel 23.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

23.4.2 Voorwaarden

De in artikel 23.4.1 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.

23.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning waarbij de kadastrale situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bepalend is, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen mag worden gerealiseerd dat is aangegeven;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
- d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
- e. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bijzondere woonvorm, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:

1. een bijzondere woonvorm;

voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'lijst van afwijkend gebruik' voor het hoofdgebouw is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;

- f. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- i. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoel in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 23.5 onder a om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

23.6.2 Voorwaarden

De in artikel 23.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

23.7.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. grondwerken, zoals uitgraven en afgraven onder de als 'specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing' aangeduide gronden op een diepte van meer dan 1 meter beneden het bestaande peil.

23.7.2 Voorwaarden

De in artikel 23.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. uit van gemeentewege uitgevoerd (detectie)onderzoek naar mogelijk aanwezige blindgangers (explosieven uit de Tweede Wereldoorlog) is gebleken dat er geen onevenredige bezwaren bestaan tegen het uitvoeren van de werkzaamheden.

Artikel 24 Wonen - Meergezinshuis

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. een garagebox ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. overige bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50° bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal bedragen.

24.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. elk aaneengesloten deel van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van een bestemmingsvlak mag tot niet meer dan 50% per perceel worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een afzonderlijke woning mag niet meer bedragen dan 25 m² per woning;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

24.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' gelden de volgende regels:

- a. indien deze gronden binnen het bouwvlak zijn gelegen, mogen op de eerste bouwlaag uitsluitend garageboxen worden gebouwd;

- b. indien deze gronden buiten het bouwvlak zijn gelegen, mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een garagebox buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een garagebox buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

24.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 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.

24.3 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.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 24.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in artikel 24.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 24.2.1 onder c om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in artikel 24.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 24.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- f. het bepaalde in artikel 24.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- g. het bepaalde in artikel 24.2.3 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- h. het bepaalde in artikel 24.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

24.4.2 Voorwaarden

De in artikel 24.4.1 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.

24.5 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 vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het betreft een gedeelte van een woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken behorende bij die woning en de vloeroppervlakte die voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de genoemde bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
- d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf of bijzondere woonvorm, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. maatschappelijke doeleinden,
 - 2. horeca categorie 1 tot en met 4,
 - 3. bijzondere woonvorm,voor zover dit gebruik in de in de bijlage van deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik' voor het hoofdgebouw is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- i. het gebruik van gebouwen per bouwvlak voor meer woningen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

Artikel 25 Wonen - Woonwagen

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagens;
- b. gebouwen ten behoeve van berging voor huishoudelijke doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Woonwagens en andere gebouwen

Voor het bouwen van woonwagens en andere gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagens per bestemmingsvlak mag niet meer dan het in het bestemmingsvlak als maximum aangeduide aantal bedragen;
- b. de afstand tussen de woonwagens mag niet minder dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat aan- en uitbouwen buiten beschouwing worden gelaten;
- c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4 meter meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de in artikel 25.1 onder b genoemde gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- f. de in artikel 25.1 onder b genoemde gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- g. het oppervlak van de in artikel 25.1 onder b genoemde gebouwen mag niet meer dan 15 m² per woonwagen bedragen.

25.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

25.3 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.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder g om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte van de andere gebouwen per woonwagen wordt vergroot tot niet meer dan 25 m².

25.4.2 Voorwaarden

De in artikel 25.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

25.5 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 verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 26 Woongebied

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- e. erftoegangswegen;
- f. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water;

met een verkeers- en verblijfsinrichting hoofdzakelijk gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. overige bouwwerken.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mag een meergezinshuis worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)', mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen de bouwvlakken worden overschreden ten behoeve van balkons en overbouwingen, mits deze overschrijding niet meer dan 2,30 meter bedraagt.

26.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. op het bijbehorende erf gelegen binnen deze bestemming;
 - 2. op tenminste 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 - 3. op tenminste 1 meter achter het verlengde van de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat gelegen is buiten het hoofdgebouw, achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot een maximum van 100 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de

- 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

26.2.3 Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

26.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken 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. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding -tuinmuur" mag de bouwhoogte van een tuinmuur niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van eengezinshuizen en beroep aan huis mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

26.3 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.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 26.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in artikel 26.2.2 onder a2 en a3 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk op een geringere afstand of voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - 1. daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel en horizontaal niet dieper is dan 1,30 meter;

- c. het bepaalde in artikel 26.2.2 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 26.2.2 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- e. het bepaalde in artikel 26.2.3 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter.

26.4.2 Voorwaarden

De in artikel 26.4.1 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.

26.5 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 eengezinshuizen voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van een eengezinshuis voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 26.5 onder a. om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

26.6.2 Voorwaarden

De in artikel 26.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

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

Artikel 27 Leiding - Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding; met de daarbij behorende:
- b. overige bouwwerken.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

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

27.2.2 Gebouwen

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

27.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 27.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

27.3.2 Voorwaarden

De in artikel 27.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

27.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse rioolwaterpersleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

27.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

27.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 27.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

27.5.3 Voorwaarden

De in artikel 27.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 28 Leiding - Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterteiding;
met de daarbij behorende:
- b. overige bouwwerken.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

28.2.2 Gebouwen

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

28.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

28.3.2 Voorwaarden

De in artikel 28.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

28.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse waterteiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

28.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

28.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 28.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

28.5.3 Voorwaarden

De in artikel 28.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie -1

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

29.2 Bouwregels

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

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

29.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

29.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

29.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

29.4.3 Voorwaarden

De in artikel 29.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie -2

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

30.2 Bouwregels

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

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

30.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

30.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

30.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 30.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

30.4.3 Voorwaarden

De in artikel 30.4.1 genoemde vergunning voor kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

30.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

30.5.1 Verboden werkzaamheden

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

30.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod van artikel 30.5.1 geldt niet voor het geheel of gedeeltelijk slopen:

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

30.5.3 Voorwaarden

- a. De in artikel 30.5.1 genoemde vergunning voor gedeeltelijke sloop kan slechts worden verleend, mits er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:
 - 1. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
 - 2. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 - 3. eenheid in verschijningsvorm;
 - 4. bebouwingstypologie;
 - 5. massa en vorm;
 - 6. dakvorm en –richting en –helling;
 - 7. gevelkarakteristiek;
 - 8. rooilijnen;
 - 9. historische materialisering en detaillering.
- b. De in artikel 30.5.1 genoemde vergunning kan worden verleend, indien de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan.

Artikel 31 Waarde - Archeologie

31.1 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.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

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

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

31.2.2 Bouwwerken

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

31.3 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.

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

31.4.1 Verboden werkzaamheden

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

31.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 31.4.1 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.

31.4.3 Voorwaarden

De in artikel 31.4.1 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 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
- b. dijken en kaden;
- c. de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

- d. uiterwaarden;
- e. bergingsvijvers;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. overige bouwwerken.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

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

32.2.2 Gebouwen

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

32.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' 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 8 meter bedragen.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

32.3.2 Voorwaarden

De in artikel 32.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 32.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

32.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 32.1 wordt gedaan.

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

32.5.1 Niet voor Waterstaat - Waterkering

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 32.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

32.5.2 Voor Waterstaat - Waterkering

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden.

Artikel 33 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. dijken en kaden;
- d. uiterwaarden;
- e. bergingsvijvers;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. meerpalen en loopsteigers;

met de daarbij behorende:

- i. overige bouwwerken.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

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

33.2.2 Gebouwen

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

33.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' 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 hoogte van scheepvaartverkeersborden mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

33.3.2 Voorwaarden

De in artikel 33.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 33.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

33.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 33.1 wordt gedaan.

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

33.5.1 Niet voor Waterstaat

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 33.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

33.5.2 Voor Waterstaat

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 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 35 Veiligheidszone - munitie

35.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor bescherming tegen mogelijk aanwezige blindgangers (explosieven uit de Tweede Wereldoorlog).

35.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen is op de gronden zoals bedoeld in artikel 35.1 het heien van palen en slaan van damwanden niet toegestaan.

35.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze gebiedsaanduiding 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 voor het heien van palen en slaan van damwanden.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie' wijzigen in die zin dat de 'veiligheidszone - munitie' wordt verkleind, indien uit toekomstig onderzoek zou blijken dat dit met het oog op de te beschermen belangen verantwoord is;
- b. de aard en omvang van de werkzaamheden als genoemd in de artikelen 35.2 en 35.3 wijzigen indien uit toekomstig onderzoek zou blijken dat dit met het oog op de te beschermen belangen noodzakelijk en/of verantwoord is.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

36.1 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 37 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

37.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;

37.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in artikel 37.1 niet worden gebouwd.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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

37.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

37.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 37.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

37.4.3 Voorwaarden

De in artikel 37.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

- b. bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

38.1 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.

38.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan afgeweken worden van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of 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 1.97 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 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.97, niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 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 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

38.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 38.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

- 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 39 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg', 'Wonen' en 'Wonen - Meergezinshuis' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het stedenbouwkundig beeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de groenstructuur;
 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 40 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 41 Overige regels

41.1 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.

41.2 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.

41.3 Afwijken van de overige regels

41.3.1 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 41.1 en 41.2:

- 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.

41.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 41.3.1 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 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

42.1.1 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.

42.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 42.1.1 met maximaal 10%.

42.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 42.1.1 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.

42.2 Overgangsrecht gebruik

42.2.1 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.

42.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 42.2.1, 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.

42.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 42.2.1, 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.

42.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 42.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

42.2.5 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.

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Artikel 43 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Holtenbroek.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Holtenbroek'.

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

van nummer

P.H. Snijders , voorzitter,

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

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst met horecacategorieën

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

horeca van categorie 2a:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

horeca van categorie 2b:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel dan wel nevenactiviteit heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde een coffeshop;

horeca van categorie 3:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel dan wel nevenactiviteit heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren en het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

horeca van categorie 4:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren al dan niet ter plaatse bereid;

horeca van categorie 5:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegende mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

horeca van categorie 6:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie.

Bijlage 2 Lijst van afwijkend gebruik

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik	Deel van het hoofdgebouw
Haydnstraat 2	kantoor	gehele perceel
Industrieweg 41	meststoffenhandel	gehele perceel
Obrechtstraat hoek Klooienberglaan	maatschappelijke doeleinden	eerste bouwlaag
Obrechtstraat 171	horeca categorie 1 tot en met 4	eerste bouwlaag
Gronden begrensd door de Obrechtstraat, Zwartewaterallee en Industrieweg (Willaertstraat 1, 2a, 3, 4, 6 en Obrechtstraat 2, 4, 6, 8, 10)	ambachtelijk bedrijf, boekhandel, dienstverlening, kopieerwinkel, horeca categorie 1 tot en met 4	gehele perceel met een maximum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlakte voor alle functies tezamen.
Obrechtstraat 3 t/m 15	wooneenheden	21 bewoners
Verhulststraat 6	bijzondere woonvorm	gehele hoofdgebouw
Middelweg 402	fysiotherapie	gehele hoofdgebouw
Beethovenlaan 342	tandartsenpraktijk	gehele perceel
Nicolaihof 23 t/m 47	bijzondere woonvorm	één bouwlaag
Schumannlaan 4 t/m 28	bijzondere woonvorm	gehele hoofdgebouw
Beethovenlaan 512	kamerverhuur	3 bewoners
Beethovenlaan 514	kamerverhuur	4 bewoners
Beethovenlaan 610	kamerverhuur	4 bewoners
Beethovenlaan 622	kamerverhuur	4 bewoners
Corellistraat 2	kamerverhuur	4 bewoners
Durantstraat 6	kamerverhuur	4 bewoners
Durantstraat 12	kamerverhuur	3 bewoners
Debussystraat 13	kamerverhuur	4 bewoners
Obrechtstraat 241	kamerverhuur	4 bewoners
Obrechtstraat 369	kamerverhuur	4 bewoners
Ravelstraat 42	kamerverhuur	5 bewoners
Rossinistraat 30	kamerverhuur	5 bewoners
Scarlattistraat 28	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 1	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 17	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 101	kamerverhuur	3 bewoners
Telemannstraat 189	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 203	kamerverhuur	4 bewoners

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Telemannstraat 235	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 237	kamerverhuur	4 bewoners
Telemannstraat 259	kamerverhuur	4 bewoners
Verhulstraat 54	kamerverhuur	4 bewoners
Vivaldistraat 68	kamerverhuur	4 bewoners

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties

Deze staat betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. Het is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle.

De in deze staat vermelde bedrijfsafdelingen en bedrijfstypen zijn gebaseerd op de 'Standaard Bedrijfsindeling' (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 2008.

De met kleine letters aangeduide bedrijfstypen zijn onderdeel van met hoofdletters aangeduide BEDRIJFSAFDELINGEN.

1.2 SBI-codes en nummers

Voor de bedrijfsafdelingen staan in een kolom de SBI-codes aangegeven. Voor de bedrijfstypen staan de SBI-codes en een nummer en/of letter aangegeven. De opslagen en installaties hebben geen SBI-codes, maar een nummer en een subnummer.

1.3 Omschrijving

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de bedrijfsafdelingen en de bedrijfstypen omschreven.

1.4 Toelaatbaar

Per bedrijfstype wordt in de kolom 'TOELAATBAAR' met 'J' vermeld of de bedrijfsactiviteit toelaatbaar is.

1.5 Niet toelaatbaar

Per bedrijfstype wordt in de kolom 'NIET TOELAATBAAR' met 'N' aangegeven dat deze bedrijfsactiviteit niet toelaatbaar is.

1.6 Afstanden en scores milieuaspecten

Vervolgens worden in de kolom 'AFSTANDEN IN METERS' de scores van de milieuaspecten aangegeven:

- a. Eerst worden in 4 subkolommen de minimale afstanden in meters voor de 4 milieuaspecten 'GEUR', 'STOF', 'GELUID' en 'GEVAAR' per aspect aangegeven.
- b. In de subkolom 'GELUID' staat met 'C' (continu) aangegeven dat een bedrijfsactiviteit doorgaans continu (dag en nacht) verricht wordt, waardoor deze bepalend is voor het geluidsniveau.
- c. In de subkolom 'GELUID' staat met 'Z' (zonering) aangegeven dat een bedrijfsactiviteit in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat rond het betrokken industrieterrein een geluidszone moet worden vastgesteld.
- d. In de subkolom 'GEVAAR' staat met 'R' (risico) aangegeven dat mogelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.
- e. In de subkolom 'GEVAAR' staat met 'V' (vuurwerk) aangegeven dat het Vuurwerkbesluit van toepassing is.
- f. In de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' wordt de grootste minimale afstand aangegeven. Onderzocht is welke minimale afstanden op basis van de 4 genoemde milieuaspecten noodzakelijk zijn tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied om hinder uit

te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De grootste minimale afstand in meters, welke noodzakelijk is op grond van deze 4 milieuaspecten, is in deze subkolom vermeld.

- g. In de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' staat met 'D' (divers) aangegeven dat binnen de bedrijfsactiviteit een erg grote variatie in milieubelasting voorkomt, hetgeen aanleiding is de toelaatbaarheid van geval tot geval nader te bezien.

1.7 Categorieën

Ten slotte wordt in de kolom 'CATEGORIE' de indeling in milieucategorieën vermeld.

Deze indeling is gebaseerd op de grootste minimale afstand, welke in de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' staat aangegeven. Het betreft de volgende milieucategorieën:

categorie 1: minimale afstand	10 meter;
categorie 2: minimale afstand	30 meter;
categorie 3.1: minimale afstand	50 meter;
categorie 3.2: minimale afstand	100 meter;
categorie 4.1: minimale afstand	200 meter;
categorie 4.2: minimale afstand	300 meter;
categorie 5.1: minimale afstand	500 meter;
categorie 5.2: minimale afstand	700 meter;
categorie 5.3: minimale afstand	1000 meter;
categorie 6: minimale afstand	1500 meter.

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

B	bestemming Bedrijf
BEST	bestemming
b.o.	bedrijfsoppervlak
BRZO	Besluit risico's zware ongevallen
BT	bestemming Bedrijventerrein
C	continu
cap.	capaciteit
cat.	categorie
d	dag
D	divers
e.d.	en dergelijke
excl.	exclusief
GFT	groente-, fruit- en tuinafval
grth	groothandel
i.e.	inwonersequivalenten

incl.	inclusief
j	jaar
kg	kilogram
kW	kilowatt
m	meter
mach.	machines
MVA	megavoltampère
MW	megawatt
midd.	middelen
MWe	elektrisch vermogen in megawat
n.e.g.	niet elders genoemd
NEM	netto explosieve massa
o.c.	opslagcapaciteit
opp.	oppervlak
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
RWZI	rioolwaterzuiveringsinstallatie
SBI	Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008
synth	synthetisch
t.b.v.	ten behoeve van
t/d	ton per dag
t/j	ton per jaar
t/u	ton per uur
u	uur
V	vuurwerkbesluit (van toepassing)
v.c.	verwerkingscapaciteit
vloeropp.	vloeroppervlak
v.w.b.	voor wat betreft
<	kleiner dan
<=	kleiner dan of gelijk aan
>	groter dan
>=	groter dan of gelijk aan
-	in de kolom '(sub)nummer': geen nummer van toepassing; bij getallen in de kolom 'OMSCHRIJVING': tot
Z	zonering (in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder)

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

1/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen		N	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval		N	300	0	100 C	50 R	300	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²		N	100	0	100 C	50 R	100	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	J		50	0	50 C	30	50	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	J		30	0	50	10	50	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	J		50	0	50	10	50	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²		N	50	0	50	10	50	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
102	2	- conserveren		N	200	0	100 C	30	200	4.1
102	3	- roken		N	300	0	50 C	0	300	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²		N	300	10	50 C	30	300 D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m²		N	100	10	50	30	100	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	J		50	10	30	10	50	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:								
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten		N	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²		N	50	10	50	50 R	50	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1032, 1039	1	- jam		N	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen		N	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten		N	100	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen		N	300	10	200 C	30	300	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)		N	300	10	100 C	10	300	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j		N	200	30	100 C	30 R	200	4.1
104101	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j		N	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j		N	200	10	100 C	100 R	200	4.1
104102	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j		N	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

2/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j		N	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j		N	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j		N	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j		N	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken		N	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1052	1	- Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²		N	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²		N	10	0	30	0	30	2
1061	0	Meelfabrieken:								
1061	1	- p.c. >= 500 t/u		N	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u		N	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken		N	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:								
1062	1	- p.c. < 10 t/u		N	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u		N	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:								
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water		N	300	100	200 C	30	300	4.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u		N	200	50	200 C	30	200	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u		N	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren		N	200	100	200 C	30	200	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	J		30	10	30 C	10	30	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week		N	100	30	100 C	30	100	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken		N	100	10	100 C	30	100	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:								
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²		N	100	30	50	30	100	3.2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden		N	300	30	50	30 R	300	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²		N	100	30	50	30 R	100	3.2
1073		Deegwarenfabrieken		N	50	30	10	10	50	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

3/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1083	2	- theepakkerijen		N	100	10	30	10	100	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden		N	200	30	50	10	200	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen		N	200	30	50	30	200	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken		N	200	50	50	50 R	200	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								
1089	1	- zonder poederdrogen		N	100	10	50	10	100	3.2
1089	2	- met poederdrogen		N	300	50	50	50 R	300	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken		N	200	50	50	30	200	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen		N	300	30	200 C	30	300	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j		N	200	30	200 C	30 R	200	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j		N	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1105		Bierbrouwerijen		N	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1106		Mouterijen		N	300	50	100 C	30	300	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken		N	10	0	100	50 R	100	3.2
12	-									
12	-	VERWERKING VAN TABAK								
120		Tabakverwerkende industrie		N	200	30	50 C	30	200	4.1
13	-									
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
131		Bewerken en spinnen van textielvezels		N	10	50	100	30	100	3.2
132	0	Weven van textiel:								
132	1	- aantal weefgetouwen < 50		N	10	10	100	0	100	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50		N	10	30	300 Z	50	300	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven		N	50	0	50	10	50	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	J		10	0	50	10	50	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken		N	100	30	200	10	200	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	J		0	10	50	10	50	3.1
14	-									
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141		Vervaardiging kleding van leer	J		30	0	50	0	50	3.1
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont		N	50	10	10	10	50	3.1

4/19

[illegible]

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

5/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEEKSTOFFEN								
19201		Aardolieraffinaderijen		N	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken		N	50	0	100	30 R	100	3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie		N	300	0	100	50 R	300	4.2
19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.		N	300	0	200	50 R	300 D	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven		N	10	10	100	1500	1500 D	6
20	-									
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:								
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken		N	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		N	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		N	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
20141	B0	Methanolfabrieken:								
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j		N	100	0	200 C	100 R	200	4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j		N	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):								
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j		N	300	0	200 C	100 R	300	4.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:								
203		Verf, lak en vernisfabrieken		N	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:								
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j		N	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen		N	50	10	50	50 R	50	3.1
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		N	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken		N	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen		N	100	10	100	50	100	3.2
205902		Fotochemische produktenfabrieken		N	50	10	100	50 R	100	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

6/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken		N	50	10	50	50 R	50	3.1
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.		N	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken		N	300	30	300 C	200 R	300	4.2
22	-									
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
221101		Rubberbandenfabrieken		N	300	50	300 C	100 R	300	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
221102	1	- vloeropp. < 100 m2		N	50	10	30	30	50	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2		N	200	50	100	50 R	200	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken		N	100	10	50	50 R	100 D	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:								
222	1	- zonder fenolharsen		N	200	50	100	100 R	200	4.1
222	2	- met fenolharsen		N	300	50	100	200 R	300	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen		N	50	30	50	30	50	3.1
23	-									
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
231	0	Glasfabrieken:		N						
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j		N	30	30	100	30	100	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j		N	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j		N	300	100	100	30	300	4.2
231		Glasbewerkingsbedrijven	J		10	30	50	10	50	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW		N	30	50	100	30	100	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken		N	30	200	200	30	200	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken		N	50	200	200	100 R	200	4.1
2351	0	Cementfabrieken:								
235201	0	Kalkfabrieken:								
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j		N	30	200	200	30 R	200	4.1
235202	0	Gipsfabrieken:								
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j		N	30	200	200	30 R	200	4.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

7/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
23611	0	Betonwarenfabrieken:								
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers		N	10	100	200	30	200	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d		N	10	100	300	30	300	4.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j		N	10	50	100	30	100	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j		N	30	200	300	Z 30	300	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken		N	50	50	100	30	100	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u		N	10	50	100	10	100	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u		N	30	200	300	Z 10	300	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d		N	10	50	100	50 R	100	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d		N	30	200	300	Z 200 R	300	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²		N	10	30	100	0	100	D 3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	J		10	30	50	0	50	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j		N	10	100	300	10	300	4.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	J		10	30	50	10	50	D 3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2399	A1	- p.c. < 100 t/u		N	300	100	100	30	300	4.2
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j		N	100	200	300	C Z 30	300	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen		N	200	100	100	C 50	200	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.		N	50	50	100	50	100	D 3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur		N	100	50	200	30	200	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur		N	200	100	300	Z 50	300	4.2
24	-									
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN								
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:								
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j		N	1500	1000	1500	C Z 300 R	1500	6
241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:								
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

8/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
243	1	- p.o. < 2.000 m2		N	30	30	300	30	300	4.2
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:								
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j		N	100	100	300	30 R	300	4.2
244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:								
2451, 2452	0	IJzer- en staalgietijen/ -smelterijen:								
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j		N	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietijen/ -smelterijen:								
2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j		N	100	50	300 C	30 R	300	4.2
25	-									
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:								
251, 331	1	- gesloten gebouw		N	30	30	100	30	100	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	J		30	30	50	10	50	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2		N	30	50	200	30	200	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2		N	50	200	300 Z	30	300	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2		N	30	50	300	30 R	300	4.2
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels		N	30	30	200	30	200	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven		N	10	30	200	30	200	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.		N	50	30	100	30	100 D	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	J		30	30	50	10	50 D	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2561, 3311	1	- algemeen		N	50	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	10	- stralen		N	30	200	200	30	200 D	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden		N	30	50	100	50	100 D	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen		N	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opsprengen van zink)		N	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken		N	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen		N	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)		N	30	50	100	30	100	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

9/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren		N	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling		N	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	8	- emaileren		N	100	50	100	50 R	100	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)		N	30	30	100	50	100	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie		N	10	30	100	30	100 D	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	J		10	30	50	10	50 D	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2		N	30	50	200	30	200	4.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.		N	30	30	100	30	100	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	J		30	30	50	10	50	3.1
27, 28, 33										
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2		N	30	30	100	30	100 D	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2		N	50	30	200	30	200 D	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW		N	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	-									
26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	J		30	10	30	10	30	2
26, 27, 33	-									
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie		N	200	30	30	50	200	4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken		N	200	10	30	50	200	4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken		N	100	10	200	100 R	200 D	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken		N	100	30	100	50	100	3.2
274		Lampenfabrieken		N	200	30	30	300 R	300	4.2
2790		Koolelektrodenfabrieken		N	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
26,33	-									
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

10/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.		N	30	0	50	30	50 D	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	J		50	10	50	30	50	3.1
26, 32, 33	-									
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	J		30	0	30	0	30	2
29	-									
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:								
291	1	- p.o. < 10.000 m2		N	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2		N	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
29201		Carrosseriefabrieken		N	100	10	200	30 R	200	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken		N	30	10	200	30	200	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken		N	30	10	100	30 R	100	3.2
30	-									
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
301, 3315	1	- houten schepen	J		30	30	50	10	50	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen		N	100	50	100	50 R	100	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m		N	50	100	200	30	200	4.1
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
302, 317	1	- algemeen		N	50	30	100	30	100	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW		N	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren		N	50	30	200	30	200	4.1
309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken		N	30	10	100	30 R	100	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.		N	30	30	100	30	100 D	3.2
31	-									
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

11/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
310	1	Meubelfabrieken		N	50	50	100	30	100 D	3.2
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	J		0	10	10	0	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	J		30	10	10	10	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken		N	30	10	30	10	30	2
323		Sportartikelenfabrieken		N	30	10	50	30	50	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken		N	30	10	50	30	50	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	J		0	30	30	0	30	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.		N	30	10	50	30	50 D	3.1
38	-									
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING								
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:								
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j		N	30	100	300	10	300	4.2
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven		N	300	50	100	50 R	300	4.2
383202	C	Afvalscheidingsinstallaties		N	200	200	300 C	50	300	4.2
35	-									
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe):								
35	A4	- kerncentrales met koeltorens		N	10	10	500 C	1500	1500 D	6
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:								
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie		N	100	50	100	30 R	100	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa		N	50	50	100	30 R	100	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
35	C1	- < 10 MVA	J		0	0	30 C	10	30	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	J		0	0	50 C	30	50	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA		N	0	0	100 C	50	100	3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA		N	0	0	300 C Z	50	300	4.2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:								
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW		N	0	0	300 C	100	300	4.2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D		N	0	0	50 C	50 R	50	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

12/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
35	E1	- stadsverwarming		N	30	10	100 C	50	100	3.2
36	-									
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	J		10	0	50 C	30	50	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	B1	- < 1 MW	J		0	0	30 C	10	30	2
36	B2	- 1 - 15 MW		N	0	0	100 C	10	100	3.2
36	B3	- >= 15 MW		N	0	0	300 C	10	300	4.2
41, 42, 43	-									
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²		N	10	30	100	10	100	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²		N	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²		N	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	J		0	10	30	10	30	2
45, 47	-									
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)		N	10	10	100	10	100	3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen		N	10	30	100	10	100	3.2
45204	C	Autosputinrichtingen	J		50	30	30	30 R	50	3.1
46	-									
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders		N	30	30	50	30 R	50	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer		N	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
4622		Grth in bloemen en planten		N	10	10	30	0	30	2
4623		Grth in levende dieren		N	50	10	100 C	0	100	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder		N	50	0	30	0	50	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen		N	30	10	30	50 R	50	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën		N	10	0	30	50 R	50	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

13/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
4634		Grth in dranken		N	0	0	30	0	30	2
4635		Grth in tabaksprodukten		N	10	0	30	0	30	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		N	10	10	30	0	30	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		N	30	10	30	0	30	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		N	10	10	30	10	30	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		N	10	10	30	10	30	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:								
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	10	0	30	10 V	30	2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton		N	10	0	30	50 V	50	3.1
46499	5	- munitie		N	0	0	30	30	30	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied		N	10	50	50	30	50	3.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3		N	50	0	50	200 R	200 D	4.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen		N	50	0	50	300 R	300 D	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)		N	100	0	30	50	100	3.2
46721	0	Grth in metaalartsen:								
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2		N	30	300	300	10	300	4.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten		N	0	10	100	10	100	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²		N	0	10	50	10	50	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	J		0	10	30	10	30	2
46735	4	zand en grind:								
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²		N	0	30	100	0	100	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	J		0	10	30	0	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²		N	0	0	50	10	50	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	J		0	0	30	0	30	2
46751		Grth in chemische produkten		N	50	10	30	100 R	100 D	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	J		30	30	30	30 R	30	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen		N	10	10	30	10	30	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

14/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²		N	10	30	100	30	100	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²		N	10	10	50	10	50	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²		N	10	30	100	10	100	D 3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²		N	10	10	50	10	50	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:								
466	1	- machines voor de bouwnijverheid		N	0	10	100	10	100	3.2
466	2	- overige		N	0	10	50	0	50	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		N	0	0	30	0	30	2
47	-									
49	-	VERVOER OVER LAND								
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises		N	0	10	100 C	0	100	D 3.2
493		Touringcarbedrijven		N	10	0	100 C	0	100	3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²		N	0	0	100 C	30	100	3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²		N	0	0	50 C	30	50	3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	J		0	0	30 C	10	30	D 2
52	-									
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:								
52241	2	- stukgoederen		N	0	30	300 C	100 R	300	D 4.2
52241	7	- tankercleaning		N	300	10	100 C	200 R	300	4.2
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
52241	1	- containers		N	0	10	300	50 R	300	4.2
52242	10	- tankercleaning		N	300	10	100	200 R	300	4.2
52242	2	- stukgoederen		N	0	10	100	50 R	100	D 3.2
52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²		N	30	200	300	30	300	4.2
52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u		N	50	300	200	50 R	300	4.2
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²		N	50	300	300	50	300	4.2
52102,										
52109	A	Distributiecentra, koelhuizen		N	30	10	50 C	50 R	50	D 3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	J		0	0	30 C	10	30	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)		N	10	0	100 C	30	100	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

15/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
53	-									
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
531, 532		Post- en koeriersdiensten		N	0	0	30 C	0	30	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	J		0	0	10 C	0	10	1
77	-									
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		N	10	0	50	10	50 D	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		N	10	0	50	10	50 D	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		N	10	10	30	10	30 D	2
62										
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
58, 63	B	Datacentra	J		0	0	30 C	0	30	2
73,74,77,78, 80tm82	-									
73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	J		50	10	30	30	50 D	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		N	10	0	30 C	10	30	2
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten		N	50	30	200 C	50 R	200	4.1
37, 38, 39	-									
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
3700	A1	- < 100.000 i.e.		N	200	10	100 C	10	200	4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.		N	300	10	200 C Z	10	300	4.2
3700	B	rioolgemalen	J		30	0	10 C	0	30	2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.		N	50	30	50	10	50	3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)		N	30	30	50	30 R	50	3.1
381	C	Vuiloverslagstations		N	200	200	300	30	300	4.2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
382	A2	- kabelbranderijen		N	100	50	30	10	100	3.2
382	A3	- verwerking radio-actief afval		N	0	10	200 C	1500	1500	6

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

16/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)		N	50	10	30	10	50	3.1
382	A5	- oplosmiddelterugwinning		N	100	0	10	30 R	100 D	3.2
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW		N	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval		N	10	10	30	30 R	30	2
382	B	Vuilstortplaatsen		N	300	200	300	10	300	4.2
382	C0	Composteerbedrijven:								
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr		N	100	100	100	10	100	3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr		N	200	200	100	30	200	4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw		N	200	50	100	100 R	200	4.1
96	-									
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen		N	30	0	50 C	30	50	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven		N	30	0	50	30	50	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen		N	30	0	30	30 R	30	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	J		0	0	30	0	30	2
0		OPSLAGEN								
1	0	butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	1	- bovengronds, < 2 m3	J		-	-	-	30	30	2
1	2	- bovengronds, 2 - 8 m3		N	-	-	-	50 R	50	3.1
1	3	- bovengronds, 8 - 80 m3		N	-	-	-	100 R	100	3.2
1	4	- bovengr., 80 - 250 m3		N	-	-	-	300 R	300	4.2
1	5	- ondergronds, < 80 m3		N	-	-	-	50 R	50	3.1
1	6	- ondergr., 80 - 250 m3		N	-	-	-	200 R	200	4.1
2		niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld		N	-	-	-	50	50	3.1
3	0	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	1	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	J		10	-	-	10	10	1
3	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3		N	10	-	-	50 R	50	3.1
3	3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3		N	30	-	-	100 R	100	3.2
3	4	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	J		10	-	-	10	30	2
3	5	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3		N	30	-	-	50	50	3.1
4	0	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

17/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
4	1	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO	J		10	-	-	10	10	1
4	2	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO		N	30	-	-	50	50	3.1
4	3	- opslagen in hoeveelheden boven drempelwaarde BRZO		N	30	-	-	700 R	700	5.2
5	0	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	1	- kleine hoeveelheden < 10 ton	J		-	-	-	10	10	1
5	2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	J		-	-	-	30 R	30	2
5	3	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau)		N	-	-	-	500 R	500	5.1
6	0	ontplobbare stoffen en munitie:								
6	1	ontplobbare stoffen <= 50 kg NEM (netto explosieve massa)		N	-	-	-	500	500	5.1
6	2	ontplobbare stoffen > 50 kg en < 6000 kg NEM (netto explosieve massa)		N	-	-	-	1000	1000	5.3
6	3	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevaarsubklasse 1.4		N	-	-	-	10	10	1
6	4	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevaarsubklasse 1.4		N	-	-	-	30	30	2
7	0	professioneel vuurwerk:								
7	1	- hoeveelheid netto explosieve massa < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)		N	-	-	-	500 V	500	5.1
7	2	- hoeveelheid netto explosieve massa > 750 kg en < 6000 kg		N	-	-	-	1000 V	1000	5.3
8		kunstmest, niet explosief		N	-	50	-	30	50 D	3.1
9		kuilvoer		N	50	10	-	0	50 D	3.1
10	0	gier / drijfmest (gesloten opslag):								
10	1	- oppervlakte < 350 m2		N	50	-	-	-	50	3.1
10	2	- oppervlakte 350 - 750 m2		N	100	-	-	-	100	3.2
10	3	- oppervlakte >= 750 m2		N	200	-	-	-	200	4.1
11		INSTALLATIES								
12		gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)		N	10	0	30	100 R	100	3.2
13		laadschoppen, shovels, bulldozers		N	30	30	50	10	50	3.1
14	0	laboratoria:								
14	1	- chemisch / biochemisch	J		30	0	30	10	30 D	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

18/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	(sub)nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
14	2	- medisch en hoger onderwijs	J		10	0	30	10	30	2
15		luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	J		10	0	10 C	0	10	1
16		keukeninrichtingen	J		30	0	10 C	0	30	2
17		koelinstallaties freon ca. 300 kW	J		0	0	50 C	0	50	3.1
18		koelinstallaties ammoniak < 400 kg	J		0	0	30	10	30	2
19		koelinstallaties ammoniak > 400 kg		N	0	0	50	50 R	50	3.1
20		total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	J		10	0	50 C	10	50	3.1
21		afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig		N	100	50	50 C	30	100 D	3.2
22		noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	J		10	0	30	10	30 D	2
23		verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens		N	50	30	50	30	50	3.1
24		vorkheftrucks met verbrandingsmotor	J		10	10	50	0	50	3.1
25		vorkheftrucks, elektrisch	J		0	10	30	0	30	2
26		transformatoren < 1 MVA	J		0	0	10 C	10	10	1
28		vatenspoelinstallaties		N	50	10	50	30	50	3.1
29		hydrofoorinstallaties	J		0	0	30 C	0	30	2
30	0	windmolens:								
31	1	- wiekdiameter 20 m		N	0	0	100 C	30	100	3.2
31	2	- wiekdiameter 30 m		N	0	0	200 C	50	200	4.1
31	3	- wiekdiameter 50 m		N	0	0	300 C	50	300	4.2
31	0	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:								
32	1	- gas, < 2,5 MW	J		10	0	30 C	10	30	2
32	2	- gas, 2,5 - 75 MW	J		30	0	50 C	30	50	3.1
32	3	- gas, >= 75 MW		N	30	0	200 C Z	50	200	4.1
32	4	- olie, < 2,5 MW	J		30	0	30 C	10	30	2
32	5	- olie, 2,5 - 75 MW	J		30	10	50 C	30	50	3.1
32	6	- olie, >= 75 MW		N	50	30	200 C Z	50	200	4.1
32	7	- kolen, 2,5 - 75 MW		N	30	100	100 C	30	100	3.2
32	8	- kolen, >= 75 MW		N	50	300	300 C Z	50	300	4.2
32		stoomwerktuigen	J		0	0	50	30	50 D	3.1
33		luchtcompressoren	J		10	10	30	10	30 D	2
34		liftinstallaties	J		0	0	10 C	10	10	1
35		motorbrandstofpompen zonder LPG	J		30	0	30	10	30	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Holtenbroek

19/19

SBI-CODE of NUMMER		OMSCHRIJVING	TOELAAT- BAAR	NIET TOELAAT- BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
36		afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.		N	200	10	100 C	10	200 D	4.1
37		radarinstallaties		N	0	0	0 C	1500	1500 D	6

15 september 2020

bestemmingsplan Holtenbroek

Bijlage 4 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie legenda
	Bachlaan	148-150	Het in 1965 als de r.k. Verrijzeniskerk gerealiseerde gebouw is ontworpen door architect H.M. Koldewey. De markante kerk staat op de hoek van de Bachlaan en de Wanningstraat, tegenover een waterpartij. Het gebouw heft bakstenen gevels en een plat dak, en bestaat uit een grote zaalkerk met uitkragende absis. Bijbehorende vrijstaande klokkentoren die verwijst naar de Italiaanse campaniles. Architectuurhistorisch waardevol voorbeeld van jongere kerkarchitectuur, karakteristiek voor de versobering in de kerkbouw vanaf de zestiger jaren. Van stedenbouwkundig belang als een <i>landmark</i> en stedelijk oriëntatiepunt, deel uitmakende van het stedenbouwkundig concept van de wijk Holtenbroek.	
	Bachplein	z.n.	De bekende Nederlandse beeldhouwer Piet Esser (1914-2004) maakte dit beeld in 1965. Van dit beeld is in groot formaat ook een exemplaar te vinden aan de Nieuwmarkt in Amsterdam (1968). Het object geeft een helder beeld van de contemporaine ontwikkelingen op het gebied van de beeldende en vrije kunst. In het recent vernieuwde winkelcentrum aan het Bachplein maakt het deel uit van de oorspronkelijke inrichting van dit uit 1964-1965 daterende wijkwinkelcentrum. Van belang als karakteristiek voor de ideeën over 'verheffing door kunst' zoals die in samenhang met de naoorlogse ideeën over stedenbouw en architectuur bestonden. Cultuur- en kunsthistorische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie legenda
	Holtenbroekerdijk	43	Aan de westzijde van jachthaven De Hanze gelegen woning uit 1941, onderdeel van een ensemble van twee woningen en een botenloods, direct langs het Zwarte Water. Het pand – met een expressief-steile kap – is in opdracht van W.H. van der Velde (oprichter van het havencomplex) gebouwd, naar ontwerp van C.J. Vriens. Bij het pand een gaaf bewaard gebleven houten botenloods. Ensemblewaarde als onderdeel van het haven- en werfcomplex en door de ligging aan het Zwarte Water. Cultuurhistorische waarde in verband met de ontwikkeling van dit havengebied. In de loop van de tijd onderging het pand een aantal wijzigingen.	
	Klooienberglaan	1	Al in de 17de eeuw genoemde boerderij De Klooienberg, mogelijk van middeleeuwse oorsprong, en tegenwoordig in gebruik als een wijk- en kinderboerderij. Het op de dijk gelegen boerenerv is één van de weinige relictten uit de prestedelijke fase van Holtenbroek. De boerderij bestaat uit een anderhalffaags voorhuis met gemetselde gevels en een schilddak. Daarachter gelegen (gereconstrueerde) deel. Een 19 ^{de} -eeuwse gevelsteen verwijst naar de familie Middag, één van de historische eigenaars. Er is sprake van hoge architectuur- en cultuurhistorische waarde. Het bouwwerk heeft bovendien door de ligging op de dijk en binnen een ensemble van hoog geboomte belangrijke situationele waarde. De bijgebouwen hebben geen historische waarde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie legenda
	Lassuslaan	230	In 1968-1969 aan de Lassuslaan gebouwde Rijksscholengemeenschap, naar ontwerp van P.A. Leupen uit Arnhem (nu de Van der Capellenscholengemeenschap). De school maakt deel uit van een strook met enkele (semi-)publieke gebouwen waartoe ook de Eben-Haëzerkerk behoort. Het schoolgebouw is uitgevoerd in een functionalistische trant, met deels drie- en deels tweelaags vleugels. De entree wordt geaccentueerd door een in de architectuur geïntegreerd betonplastic. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Van enige architectuurhistorische waarde. Ligging op de hoek van de Lassuslaan en de Bachlaan. Beeldbepalende betekenis.	
	Mozartlaan	8	Uit 1972 daterende kerk van Jezus Christus van de Heiligen der Laatste Dagen, in 2012 uitgebreid met aanpalende bebouwing. Ook wel bekend als de Scheppingskerk. Functioneel opgezet bouwwerk met platte daken en gevels in schoonmetselwerk. Markant voorbeeld van naoorlogse kerkbouw, met een evenwichtige en zorgvuldige verdeling van massa en gevelvlakken.	

HOLTENBROEK, ZWOLLE

Cultuurhistorische quickscan

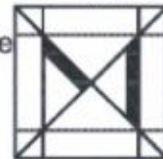
Waardenkaart objecten, complexen en structuren

-  Zeer hoge cultuurhistorische waarde ( beschermde monumenten)
-  Hoge cultuurhistorische waarde
-  Attentiewaarde
-  Indifferente waarde
-  Grens onderzoeksgebied
-  Historische wegstructuur, voor 1850  Historische dijk
-  Gave stedenbouwkundige structuur met stempels
-  Historisch ensemble
-  Karakteristieke groenstructuur, vlak, assenkruis
-  Monumentale en waardevolle bomen, lijst gemeente Zwolle
-  Overige karakteristieke bomen
-  Karakteristieke waterstructuur
-  Boerderij (voormalig) in bebouwde kom
-  Markant hoogbouwaccent



MONUMENTENADVIESBUREAU

oktober 2013



BRICKESTRAAT 1, 8042 BH HILNEDEN
TEL: 0364 318842 FAX: 0364 318847

HOLTENBROEK, ZWOLLE
 Cultuurhistorische quickscan
 Waardenkaart objecten, complexen en structuren

	Zeer hoge cultuurhistorische waarde		beschermd monument
	Hoge cultuurhistorische waarde		
	Ademtwissende waarde		
	Indifferentie waarde		
	Grens onderzoektgebied		Historische dijk
	Historische wegstructuur, voor 1850		
	Gave stedenbouwkundige structuur met stampels		
	Historisch ensemble		
	Karakteristieke groenstructuur: vlak, essentriels		
	Monumentale en waardevolle bomen, lijst gemeente Zwolle		
	Overige karakteristieke bomen		
	Karakteristieke waterstructuur		
	Spander (voormalig) in bebouwde kom		
	Mantant hoogbouw		

0 100 200 meter
 1:5000
 2013



