

Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP20013-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP20013-0004

Datum: 19 april 2021

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Juridische aspecten	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
4.2.1 Overleg met de buurt	19
4.2.2 Uitkomsten overleg	19
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	21
Bijlage 1 Ligplaatsenkaart	22
REGELS	25
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
Artikel 1 Begrippen	26
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
Artikel 3 Groen	34
Artikel 4 Water	36
Artikel 5 Leiding - Riool	39
Artikel 6 Leiding - Water	41
Artikel 7 Waarde - Archeologie	43
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	45
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop	49
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	50
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 13 Algemene procedureregels	53
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 15 Overige regels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	56
Artikel 16 Overgangsrecht	56
Artikel 17 Slotregel	58
BIJLAGEN BIJ DE REGELS	59

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorie

60

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een correctieve herziening van het op 20 januari 2020 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik". Aanleiding hiervoor is het volgende.

Bij de Friesewal is een onderbreking in de ligplaats opgenomen vanwege de voorziene schaduwwerking van de nieuwe hoogbouw. De boten die daar hadden gelegen waren in verband daarmee verplaatst naar de overzijde van Stadsgracht, mede op verzoek van de bewoners van deze woonboten. Na vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat er wel sprake is van schaduwwerking, maar dat dit niet belemmert om langs de hele Friesewal woonboten te leggen. Dit is herzien in dit plan.

Daarnaast bleek dat ondanks de zorgvuldige voorbereidingen er niet altijd een goede vertaling heeft plaatsgevonden naar de plankaart. Daarnaast was er sprake van voortschrijdend inzicht van bewoners inzake het voorgenomen walgebruik, met het verzoek om dit aan te passen. Hierdoor zijn enkele locaties van het walgebruik aangepast. Een ander onderwerp dat niet volledig verwerkt bleek te zijn was het op enkele plekken wegbestemmen van de oude bestemmingen. Daardoor bleven de rechten uit een voorgaand bestemmingsplan nog van kracht. Hoewel de verschillen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan klein lijken, kunnen zij bij vergunningverlening of handhaving tot problemen leiden.

In verband met de komst van de nieuwe Omgevingswet is besloten om de partiële herziening binnen de huidige wetgeving door te voeren. Dit omdat het doorvoeren onder de huidige wetgeving relatief eenvoudig is en daardoor minder inspanning vraagt.

Samengevat is het doel van dit bestemmingsplan om planonderdelen te repareren waarvan is geconstateerd dat deze foutief zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik".

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" omvat alle legaal liggende woonboten inclusief het toegestane walgebruik in de gemeente Zwolle. Dit zijn circa 140 woonboten verdeeld over 13 deelgebieden (zie Bijlage 1).

Dit bestemmingsplan is een correctieve herziening voor de volgende deelgebieden van dat bestemmingsplan:

- 1 Buismankade
- 3A + 3B Boerendanserdiijk
- 4B Almelose Kanaal
- 5A Katerveer
- 5B Willemsvaart
- 6 Thorbeckegracht
- 9A Evertsenstraat / Menistenstraat
- 9B Turfmarkt
- 9C Almelose Kanaal
- 9D Park de Wezenlanden
- 12B Friesewal

In Hoofdstuk 2 staat beschreven per deelgebied wat er gecorrigeerd is.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan betreft een (gedeeltelijke) aanpassing van de volgende bestemmingsplannen verdeeld over de gemeente Zwolle:

- Zwolle, woonboten en walgebruik, vastgesteld op 20 januari 2020;
- Holtenbroek (2010), vastgesteld 5 november 2010;
- Diezerpoort, vastgesteld 13 mei 2013;
- Ceintuurbaanzone, vastgesteld 27 mei 2013;
- Assendorp, vastgesteld 13 mei 2013;
- Binnenstad en omgeving, vastgesteld 27 mei 2013.

1.4 Leeswijzer

Voor een beschrijving van de beleidskaders, de milieuaspecten, de waterparagraaf en de planuitgangspunten wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" (NL.IMRO.0193.BP17007-0004). Gelet op de recente datum van vaststelling en de beperkte wijzigingen is een nadere onderbouwing niet noodzakelijk en kan worden volstaan met deze verwijzing.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt per locatie beschreven welke verandering er is doorgevoerd. De locatie met nummering verwijst naar de verschillende deelgebieden zoals opgenomen in Bijlage 1 Ligplaatsenkaart. Opgemerkt dient te worden dat de afbeeldingen niet op schaal zijn. Voor de exacte maatvoeringen en bestemmingen wordt verwezen naar de bijbehorende verbeelding.

Bovendien vragen de afbeeldingen een kleine uitleg. De rode lijn met de bolletjes dat is de grens van een gebied(je). De kleuren zijn gelijk te schakelen aan een bestemming, bijvoorbeeld blauw is de bestemming water. Aan een bestemming zijn meerdere functies toegekend die overal gelden binnen die bestemming. Als een functie slechts voor een bepaald deel geldt dan zie je dat in de afbeelding terug door de "haaiantanden".

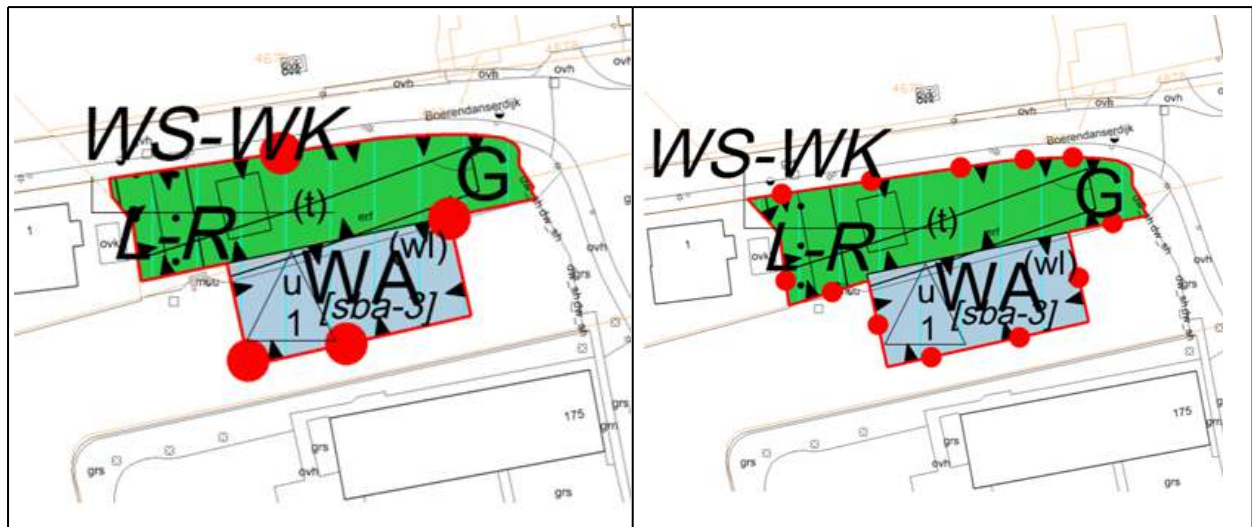
1 Buismankade

Huidige situatie	Herziene situatie

Het walgebruik is onveranderd gebleven. De woonschepenligplaatsen ('wl' op de kaart) zijn iets verruimd en passender gemaakt. De oostelijke grens is aangepast op de aanduidingsgrens 'wl' uit het bestemmingsplan Holtenbroek. De aanduiding 'wl' is iets terug gelegd in het noordelijke en zuidelijk deel zodat een stukje 'wl' uit het bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik "wegbestemd" is. De zuidelijke en noordelijke grens van de aanduiding 'wl' ligt gelijk aan het bestemmingsplan Holtenbroek.

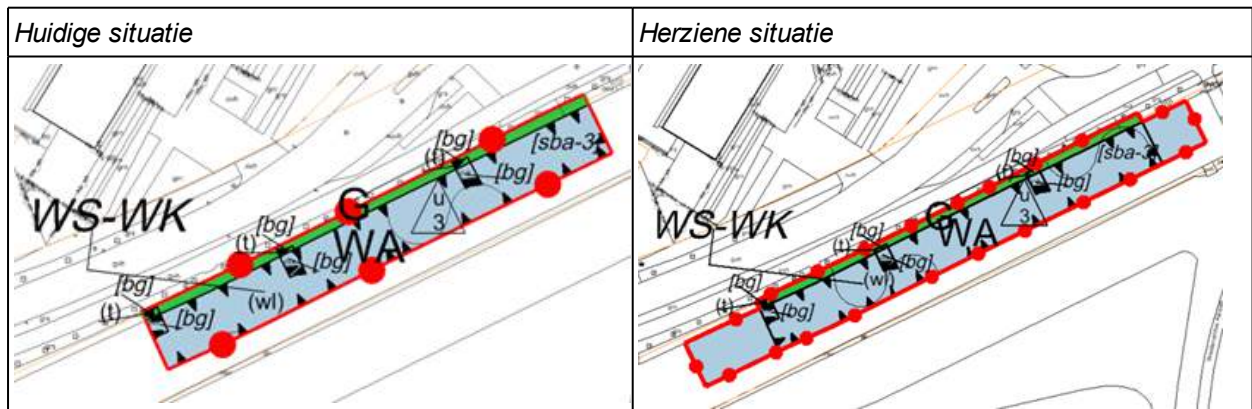
3A Boerendanserijk

Huidige situatie	Herziene situatie
------------------	-------------------



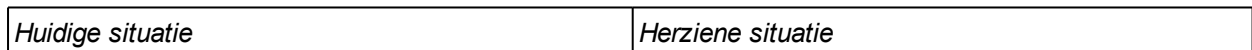
De grens van de groenbestemming is aan de linkerzijde aangepast aan de werkelijke situatie.

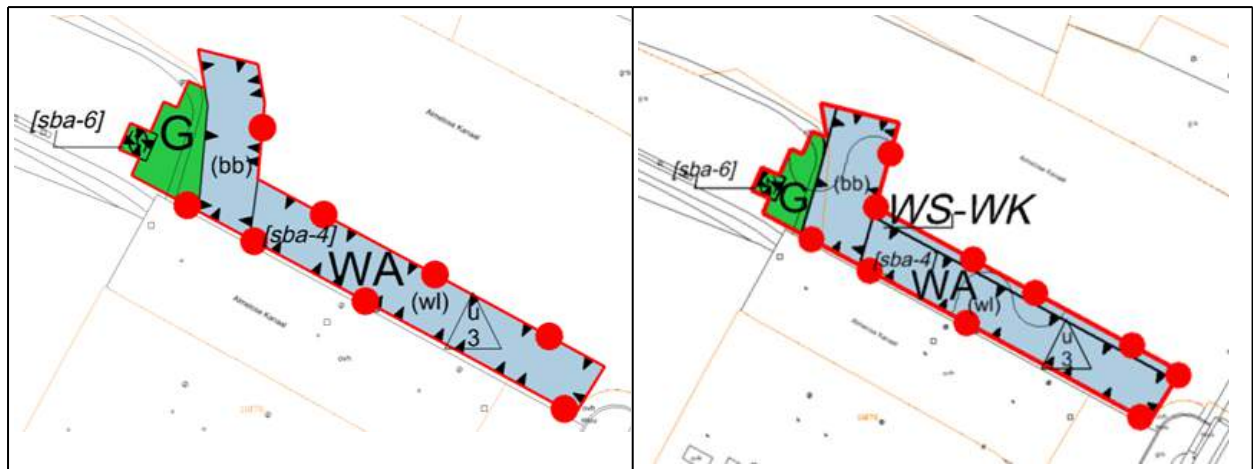
3B Boerendanserdijk



In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn de woonschepenligplaatsen ten opzichte van het bestemmingsplan "Ceintuurbaanzone" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen aan de west- en oostkant worden nu "wegbestemd" door er alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen.

4B Almelose Kanaal





Er zijn hier twee wijzigingen doorgevoerd. De grens voor de boot met de aanduiding 'bb' is recht getrokken en zo passend gemaakt. Dat gaat ook ten koste van een deel van de groenbestemming. Ten tweede is een deel dat nog in het bestemmingsplan "Assendorp" een woonschepenligplaatsaanduiding had, toegevoegd aan dit plan en heeft hierin de bestemming "Water" zodat dit deel "wegbestemd" is.

5A / 5B Katerveer / Willemsvaart

Beide locaties hebben de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn echter niet de juiste gebruikelijke standaard regels opgenomen. In dit bestemmingsplan is dat gecorrigeerd.

6 Thorbeckegracht

Hier zijn 12 ligplaatsen gesitueerd verdeeld over 4 locaties. Deze zijn opgenomen in een tweetal afbeeldingen.

Huidige situatie

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1



Herziene situatie



Voor deze twee locaties geldt dat grenzen van voorgaand bestemmingsplan aansluiten met elkaar en dat delen zijn "wegbestemd" op de manier zoals eerder beschreven.

Huidige situatie

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1



Herziene situatie

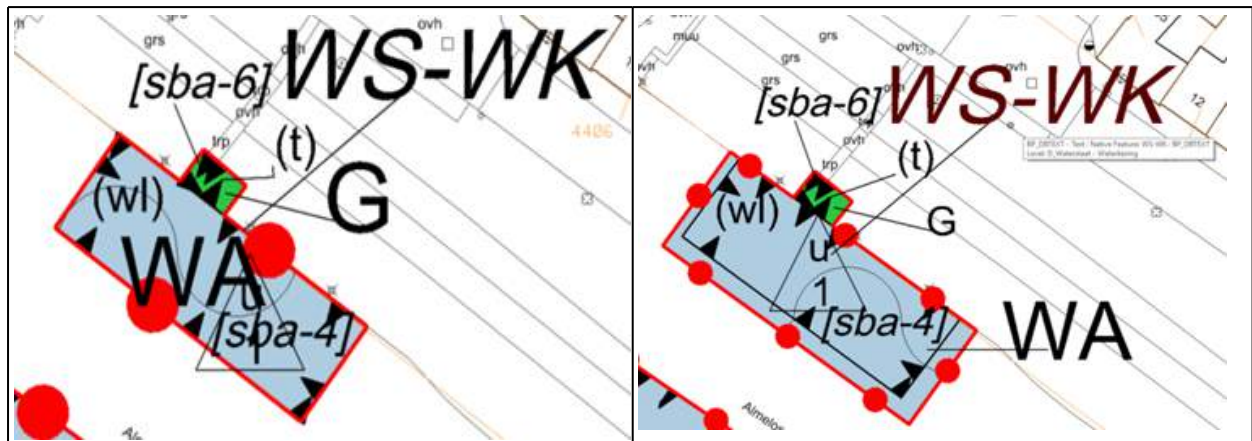


Voor deze twee locaties geldt ook dat delen zijn "wegbestemd" door plangrensvergroting (smalle strook zuidzijde en gebied westkant) en er is een omissie met betrekking tot de rioolleiding hersteld.

9A Evertsenstraat

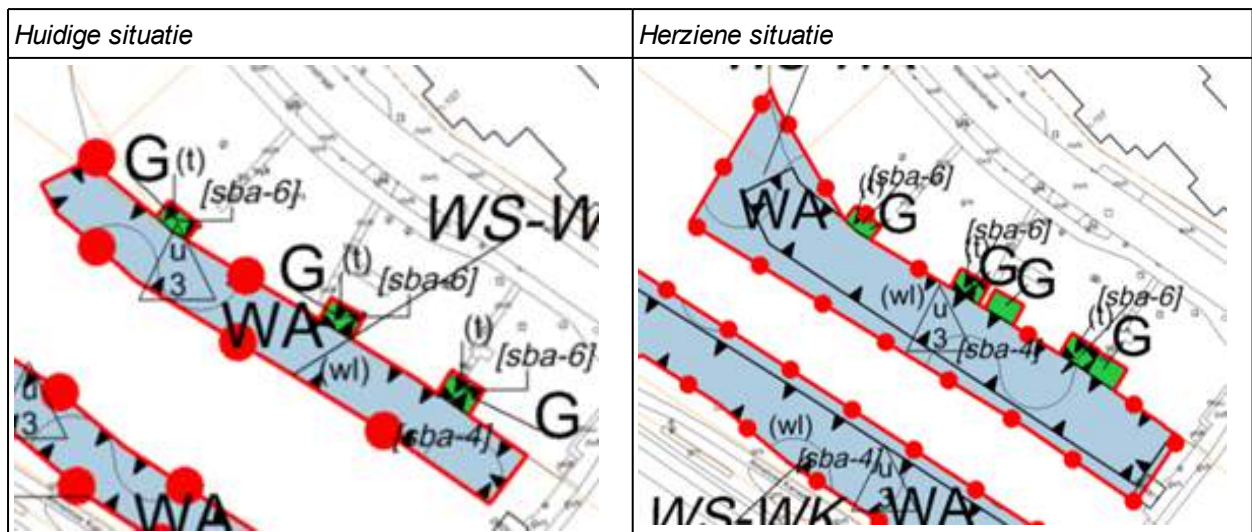
Huidige situatie

Herziene situatie



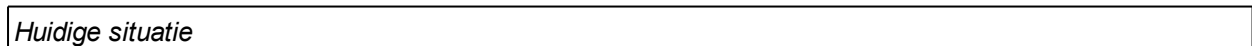
In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" is de woonschepenligplaats ten opzichte van het bestemmingsplan "Assendorp" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu "wegbestemd" door aan dat deel alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen.

9A Menistenstraat



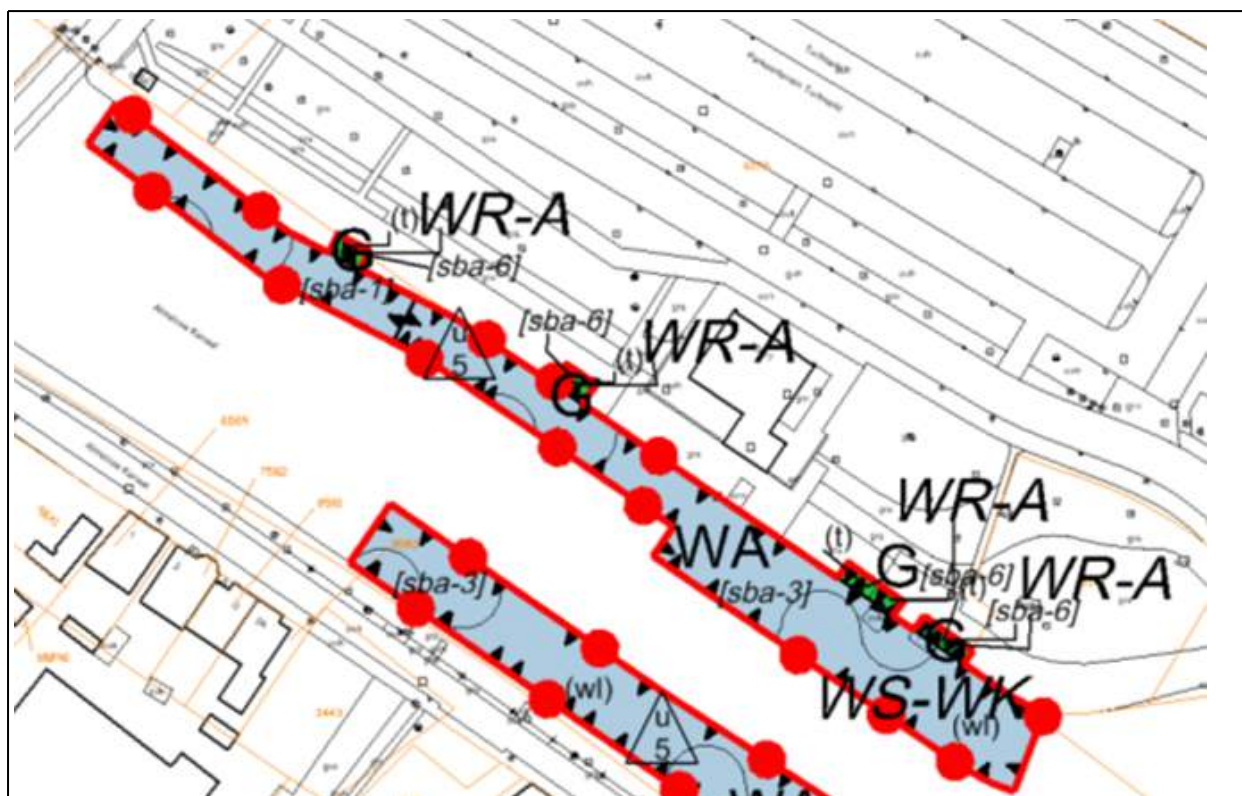
In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn de woonschepenligplaatsen ten opzichte van het bestemmingsplan "Assendorp" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu "wegbestemd" door aan dat deel alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen. Daarnaast bleek voor 2 van de 3 woonschepen het walgebruik niet correct te zijn. Dat is ook gecorrigeerd door een nieuwe locatie toe te kennen en de oude locatie "weg" te bestemmen.

9B Turfmarkt

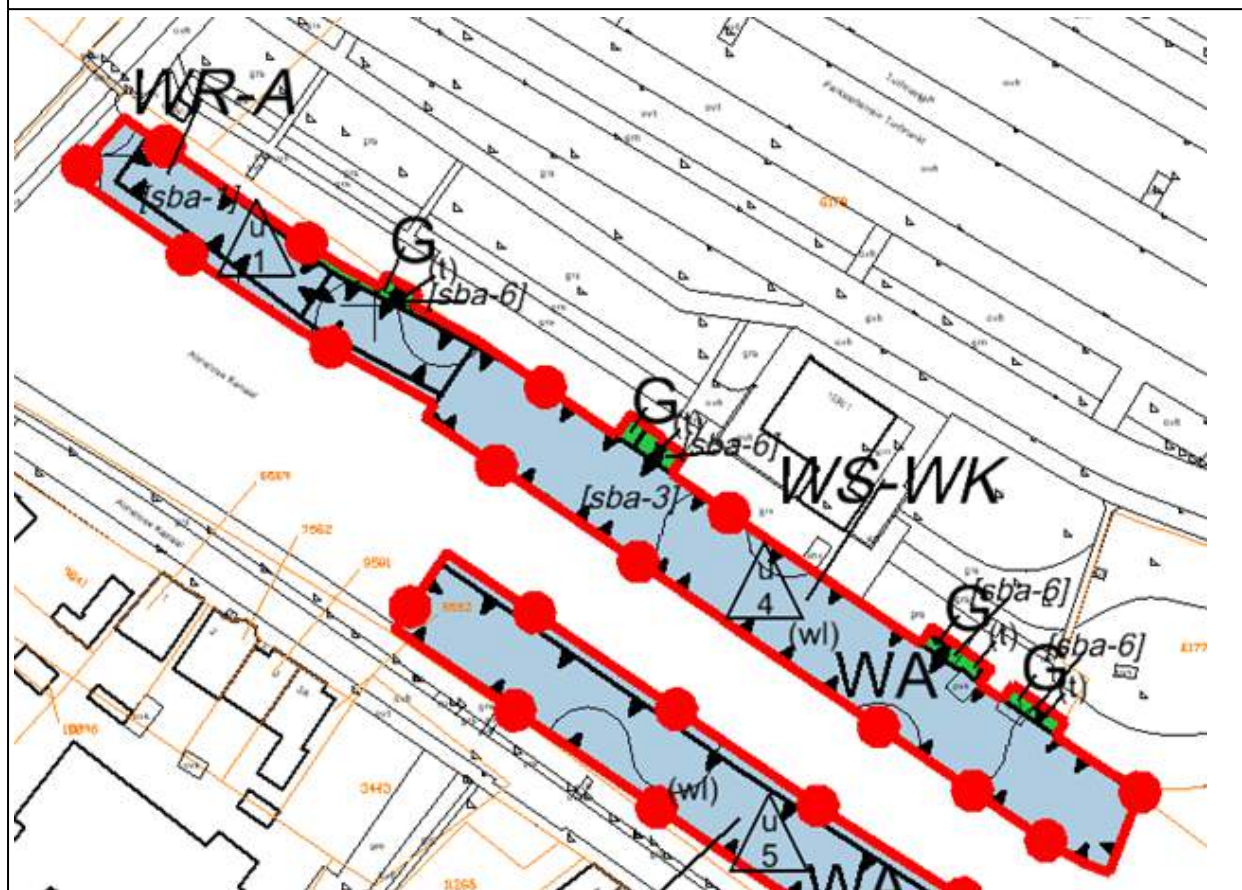


19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1



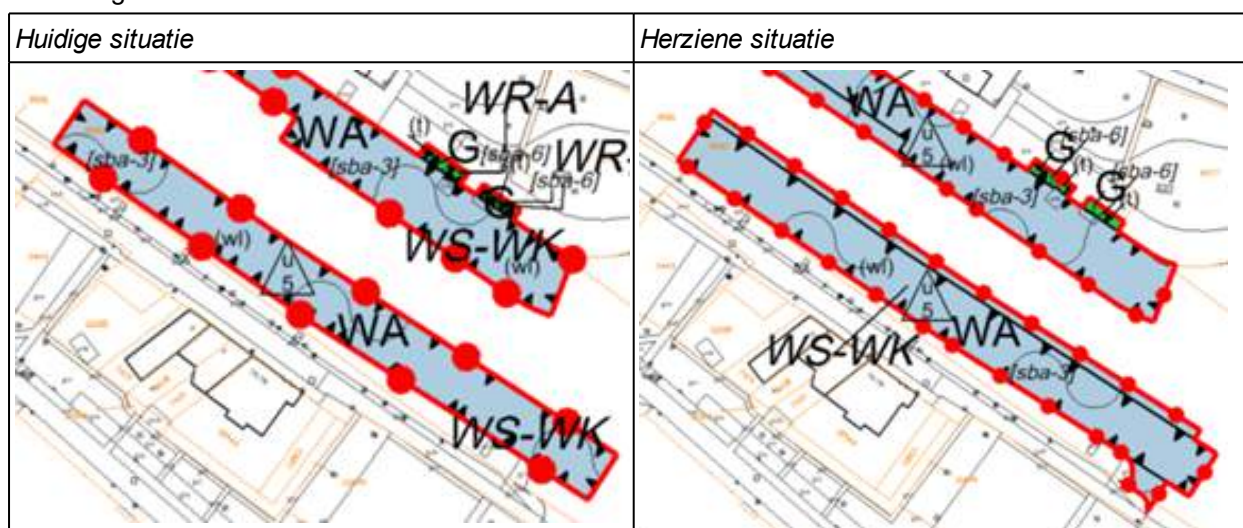
Herziene situatie



In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn de woonschepenligplaatsen ten opzichte van de bestemmingsplannen "Assendorp" en "Binnenstad en omgeving" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu "wegbestemd" door aan dat deel alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen. Bovendien zijn aanduidingsgrenzen aangepast. Daarnaast bleek het walgebruik ook niet correct. Dat is ook gecorrigeerd door een nieuwe locatie toe te kennen en de oude locatie "weg" te bestemmen. Tenslotte is de bouwaanduiding "sba-1" verkleind en daarmee in overeenstemming gebracht met de grens van het beschermd stadsgezicht. Binnen die bouwaanduiding zijn immers uitsluitend historische schepen toegestaan en de tweede boot in de rij ter plekke hoeft daar niet aan te voldoen.

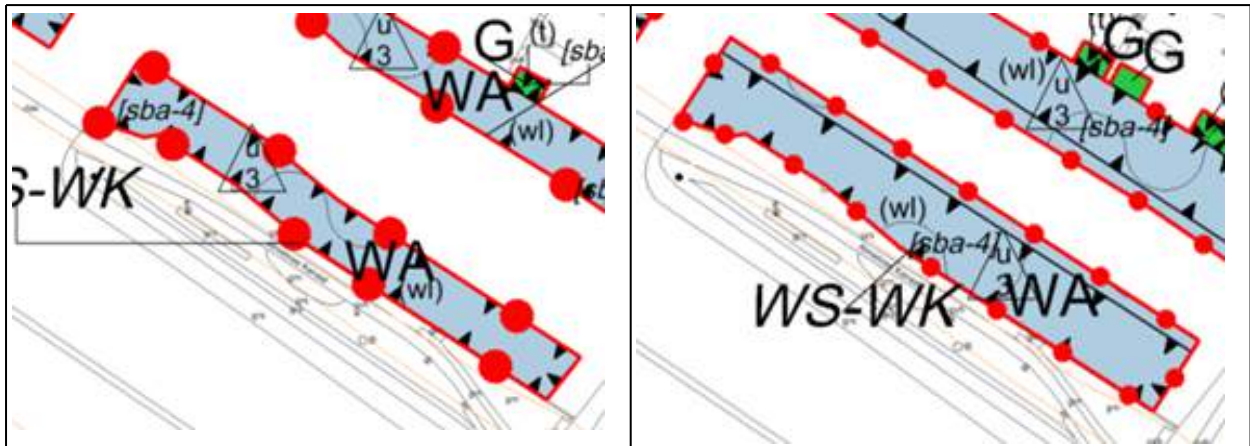
9C Almelose Kanaal

Hier zijn 8 ligplaatsen gesitueerd verdeeld over 2 locaties. Deze zijn opgenomen in een tweetal afbeeldingen.



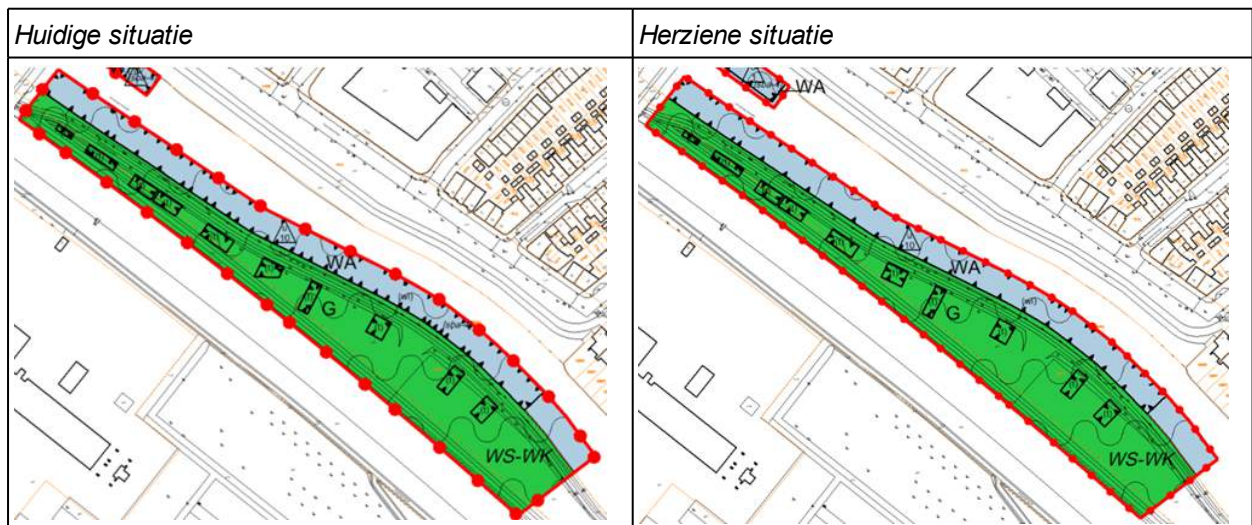
In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" is het gebied van de aanduiding voor de woonschepenligplaatsen ten opzichte van het bestemmingsplan "Assendorp" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu "wegbestemd" door aan dat deel alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen.

Huidige situatie	Herziene situatie
------------------	-------------------



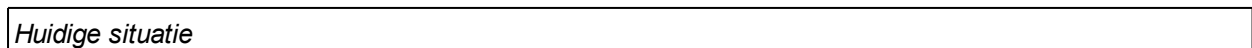
In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn de woonschepenligplaatsen ten opzichte van het bestemmingsplan "Assendorp" verkleind zonder een andere bestemming aan het niet opgenomen deel te geven. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu "wegbestemd" door aan dat deel alleen de bestemming "Water" aan toe te kennen. Bovendien is de aanduidingsgrens aangepast zodat er iets meer ruimte rondom de boten is (meer een rechte lijn), anders was de grens wel erg strak. Deze extra speling heeft geen invloed op een veilige doorvaarbreedte.

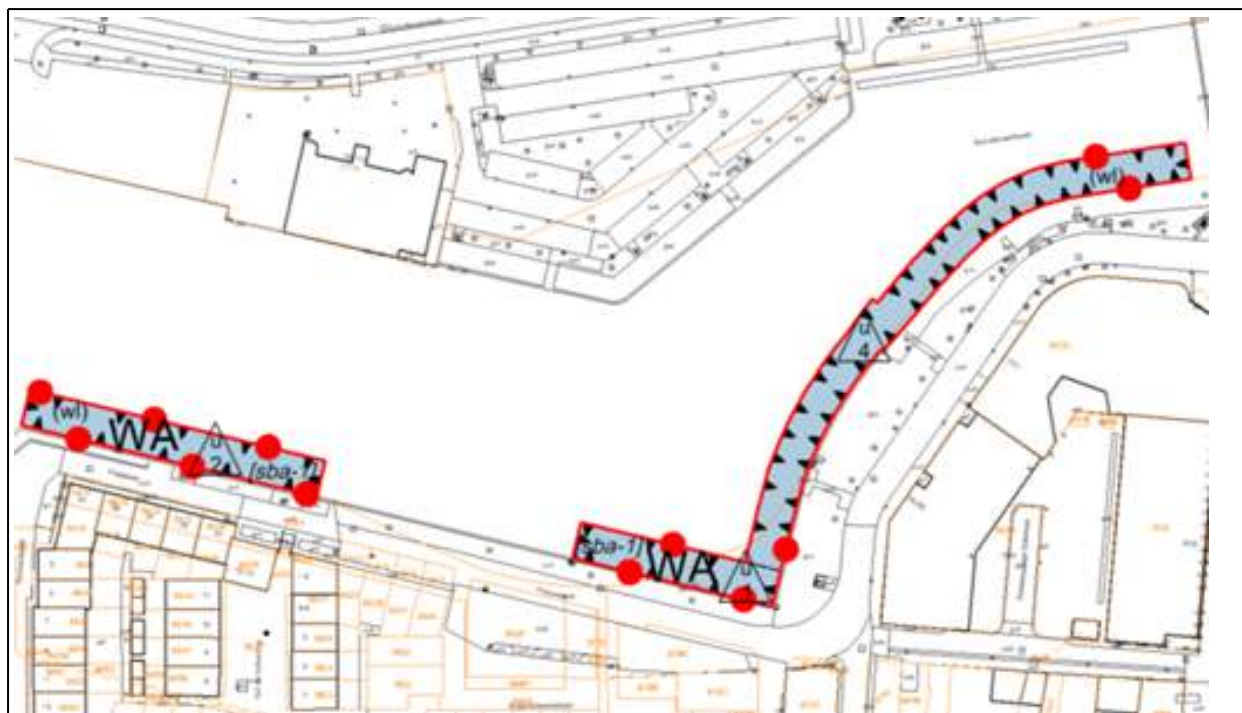
9D Park de Wezenlanden



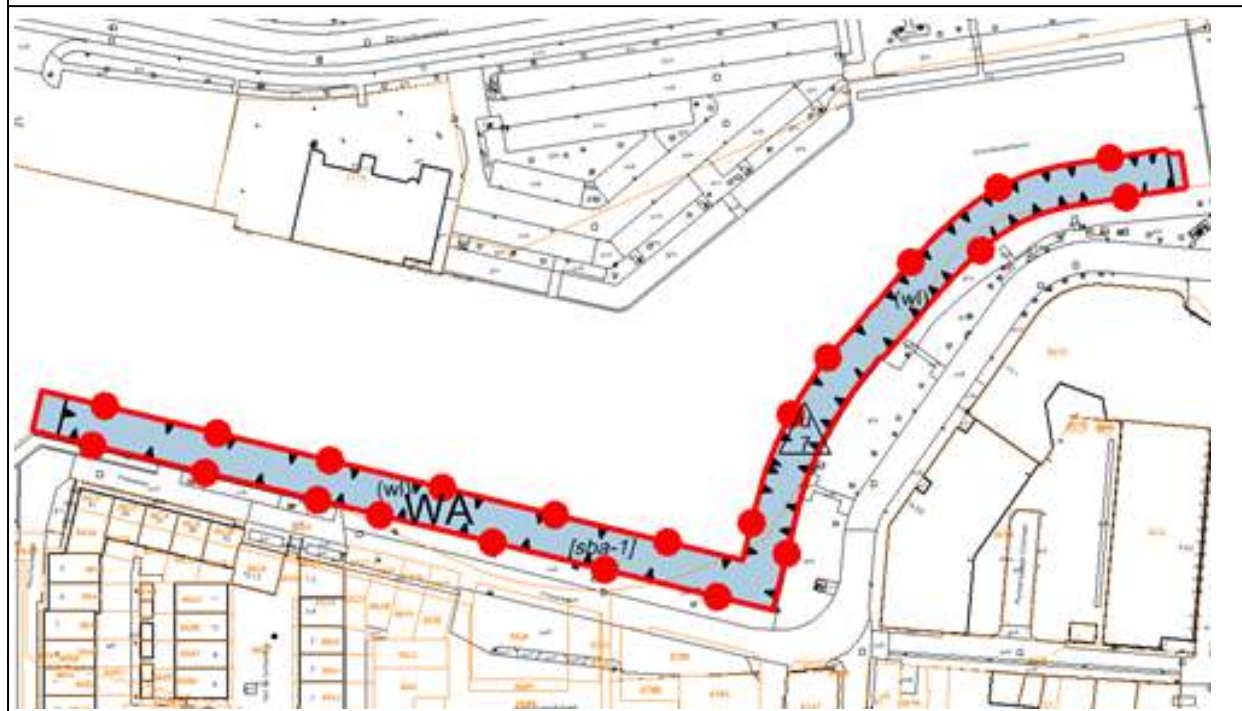
Voor een tweetal locaties (Almelose Kanaal 89 en Almelose Kanaal 105) is de begrenzing van het walgebruik aangepast door de bouwaanduiding te verplaatsen.

12B Friesewal





Herziene situatie



In het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn drie vlakken opgenomen waar binnen woonschepen zijn toegestaan. Het deel dat er tussen ligt geldt het bestemmingsplan "Binnenstad en omgeving" waar binnen ook nog woonschepen zijn toegestaan. Hierdoor blijven er rechten bestaan. Deze delen worden nu tot één gebied samengebracht.

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- overgangs- en slotregels.

De regels van het bestemmingsplan "Zwolle, woonboten en walgebruik" zijn als basis gebruikt voor deze herziening. Voor een beschrijving van de juridische aspecten wordt dan ook verwezen naar dat bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is correctief van karakter. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om bij dit plan een exploitatieplan te voegen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Overleg met de buurt

Met voorliggend bestemmingsplan worden diverse punten gecorrigeerd. De gevolgen zijn beperkt van aard. Er heeft dan ook geen overleg plaatsgevonden. Het WOZ (Woonschepen Overleg Zwolle) is voorafgaand de terinzage legging van het ontwerp geïnformeerd.

4.2.2 Uitkomsten overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met betrokken waterschap(pen) en diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit plan maakt zeer beperkte nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk dan wel perkt ze juist iets in. Met deze herziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

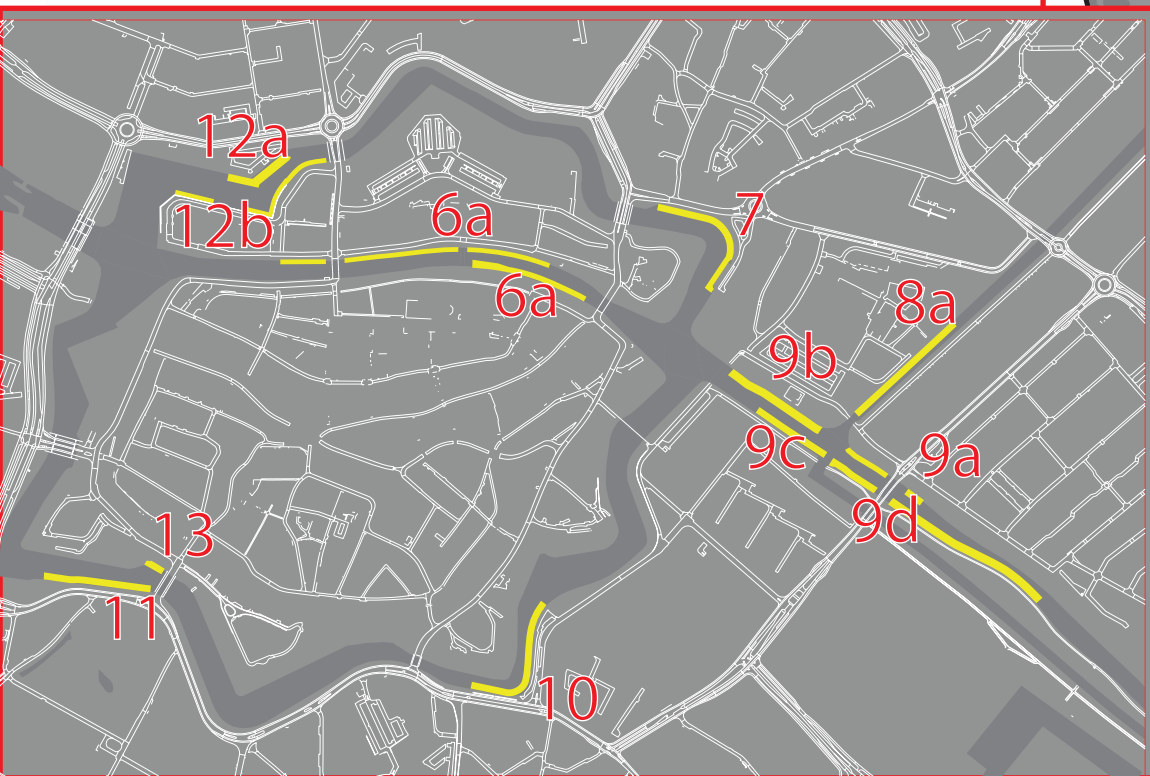
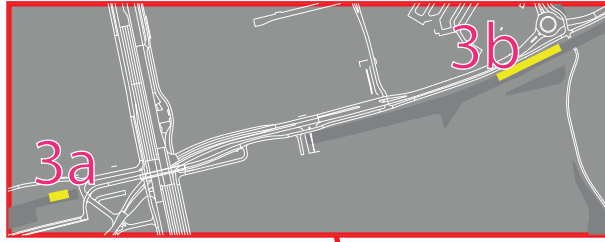
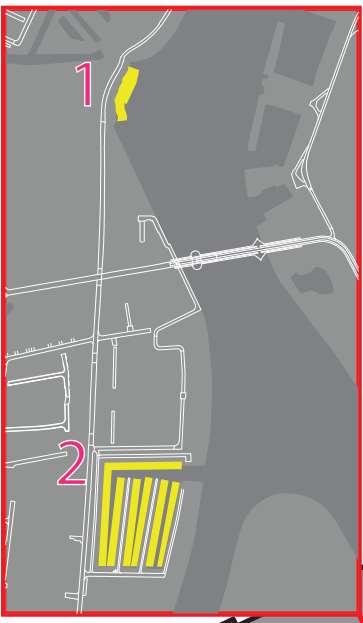
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

Bijlage 1 Ligplaatsenkaart

Ligplaatsenkaart 2019



19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP20013-0003 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 archeologische waarden:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 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;

1.8 bed & breakfast:

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

1.9 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bijboot

een licht vaartuig, waarvan de bovenkant niet hoger is dan 1,5 meter boven de waterlijn en de oppervlakte niet groter is dan 15 m²;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, 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;

1.24 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;

1.25 cultuurschip

een schip welke aanvankelijk voor 1960 is gebouwd als bedrijfsvaartuig voor de binnenvaart dat, door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw, de oorspronkelijke contouren en kenmerken niet wezenlijk verloren heeft, en naast de woonfunctie in gebruik is voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.26 dagrecreatie:

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

1.27 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;

1.28 drijvend bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet;

1.29 erf:

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

1.30 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;

1.31 gebouw:

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

1.32 historisch schip

een woonschip welke aanvankelijk is gebouwd als bedrijfsvaartuig voor de binnenvaart, gebouwd voor 1960 en dat qua uiterlijk zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat van bouw en uitrusting is en wordt gehouden;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 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;

1.35 horecaschip

een schip welke aanvankelijk voor 1960 is gebouwd als bedrijfsvaartuig voor de binnenvaart dat, door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw, de oorspronkelijke contouren en kenmerken niet wezenlijk verloren heeft, en in gebruik is ten behoeve van een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken en / of het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 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;

1.37 normaal onderhoud:

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

1.38 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;

1.39 overig bouwwerk:

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

1.40 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 plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.41 prostitutie:

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

1.42 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;

1.43 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;

1.44 stedenbouwkundig beeld:

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

1.45 woning:

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

1.46 woonark

een woonboot niet (van origine) bedoeld om te varen, niet zijnde een woonschip;

1.47 woonboot

schepen en drijvende bouwwerken, daaronder begrepen objecten te water, die hoofdzakelijk worden gebruikt als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend zijn bedoeld voor het gebruik als woning. Een woonschip, een woonvaartuig en een woonark worden aangemerkt als woonboot;

1.48 woonschip

een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip waarbij de oorspronkelijke contouren en kenmerken van het casco-met-opbouw niet wezenlijk verloren zijn gegaan;

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

1.49 woonvaartuig

een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varende schip waarop een niet-authentieke opbouw is geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de hoogte van een woonboot

vanaf het peil tot het hoogste punt van een woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van een woonboot, zoals masten, schoorstenen, boegsprietten, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen;

2.7 de breedte van een woonboot

het punt waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte en niet-vaste delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, rondhouten en eenvoudig demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend;

2.8 de lengte van een woonboot

het punt waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte en niet-vaste delen die buiten de constructie steken, zoals rondhouten, roerbladen, boegsprietten, en eenvoudig demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend;

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;

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. tuinen behorende bij de in het aangrenzende water gelegen woonboten, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- c. een parkeervoorziening voor een auto, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;

met daaraan ondergeschikt:

- g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
- h. beeldende kunst;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn alleen gebouwen ten behoeve van de in het aangrenzende water liggende woonboten toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'tuin';
- c. binnen de aanduiding 'tuin' is één gebouw toegestaan;
- d. het bebouwingspercentage per aanduidingsvlak 'tuin' bedraagt een maximum bebouwingsoppervlakte van 20 m²;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. in afwijking van het hierboven bepaalde in lid b en c dient, daar waar een bouwvlak van toepassing is, een gebouw binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- h. in afwijking van het hierboven bepaalde in lid d zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-6' gebouwen toegestaan waarvoor de volgende regels gelden:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 6 m² bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. per aanduidingsvlak 'tuin' is een bouwwerk met dak toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m² en een maximum hoogte van 1,5 meter;
- b. in afwijking van de maximum hoogte zoals bepaald in lid a is ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' een bouwwerk met dak toegestaan van ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen,

- d. in afwijking van het hierboven bepaalde in c zijn geen erfafscheidingen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-6';
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak mag niet meer dan 6 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 sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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 vrijstaande gebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening binnen de bestemming 'Groen' de begrenzing van de aanduiding 'tuin' wijzigen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;
- e. ligplaatsen voor woonboten ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep aan huis;
- f. ligplaatsen voor horecaschepen en cultuurschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats horecaschepen', dit al dan niet in combinatie met een woonfunctie;

met daaraan ondergeschikt:

- g. oeververbindingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend drijvende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Woonboten, horeca- en cultuurschepen

Voor het bouwen van woonboten, horeca- en cultuurschepen, gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn, voorzover het drijvende bouwwerken betreft, bouwwerken ten behoeve van woonboten toegestaan waarvoor de volgende regels gelden:
 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1':
 - zijn uitsluitend historische schepen toegestaan;
 - de lengte van een bouwwerk mag maximaal 30 meter bedragen;
 - de breedte van een bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
 - de hoogte van een stuurhut mag maximaal 5 meter bedragen;
 - de hoogte van een roef en luikenkap mag maximaal 3 meter bedragen;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-3':
 - de lengte van bouwwerk mag maximaal 25 meter bedragen;
 - de breedte van een bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
 - de hoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter voor ten minste 1/3e deel van de lengte van het bouwwerk, en maximaal 4,5 meter voor het overige deel bedragen;
 - de aanbouwen, uitbouwen, opbouwen dan wel terrassen van woonboten moeten passen binnen de hierboven voorgeschreven maximale maatvoering, waarbij een terras op tenminste 3 meter van een aangrenzende boot ligt;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4':
 - de lengte van bouwwerk mag maximaal 25 meter bedragen;
 - de breedte van een bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

- de hoogte van een bouwwerk mag maximaal 3,5 meter voor ten minste 1/3e deel van de lengte van het bouwwerk, en maximaal 5,5 meter voor het overige deel bedragen;
 - de aanbouwen, uitbouwen, opbouwen dan wel terrassen van woonboten moeten passen binnen de hierboven voorgeschreven maximale maatvoering, waarbij een terras op tenminste 3 meter van een aangrenzende boot ligt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats horecaschepen' zijn, voorzover het drijvende bouwwerken betreft, bouwwerken ten behoeve van horecaschepen en cultuurschepen toegestaan waarvoor de volgende regels gelden;
- de lengte van bouwwerk mag maximaal 30 meter bedragen;
 - de breedte van een bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
 - de hoogte van een bouwwerk mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de minimale afstand tussen de opbouwen van woonboten, horecaschepen, cultuurschepen en / of recreatieve schepen dient ten minste 5 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand tussen de opbouwen van een boot kleiner is zoals vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan geldt de bestaande afstand. Een vergunde afwijkende afstand vervalt bij vervanging van de boot/het schip waarvoor de vergunning is verleend.
- d. de minimale afstand tussen woonboten, horecaschepen, cultuurschepen en / of recreatieve schepen dient ten minste 3 meter te bedragen, gemeten tussen de vaste delen, tenzij de bestaande afstand tussen de boten kleiner is zoals vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan geldt de bestaande afstand. Een vergunde afwijkende afstand vervalt bij vervanging van de boot/het schip waarvoor de vergunning is verleend.

4.2.3 Objecten en drijvende bouwwerken behorend bij woonboten, horecaschepen en/of cultuurschepen

- a. per woonboot is één bijboot toegestaan;
- b. per woonboot, horecaschip en / of cultuurschip is één werkvlot ten behoeve van onderhoud toegestaan met een maximale oppervlakte van 4 m²;
- c. per woonboot, horecaschip en / of cultuurschip zijn maximaal 2 toegangsvoorzieningen toegestaan:
1. met een gezamenlijke maximale breedte van 2,5 meter;
 2. eventueel voorzien van een omheining met een maximale hoogte van 1 meter gemeten vanaf het loopoppervlak;
- d. een meerpaal bij een woonboot, horecaschip en / of cultuurschip heeft een maximale hoogte van 2,5 meter.
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is een bijgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een goede nautische situatie ter plaatse;
- b. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- c. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
- b. het gebruik voor woonboten behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- c. het gebruik voor ligplaatsen voor woonboten voor een groter aantal ligplaatsen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal boten' aangegeven aantal;
- d. het gebruik van een woonboot, horecaschip of cultuurschip voor meer dan één woning, behalve ter plaatse van de adressen Almelose Kanaal 55, 65 en 75, waar 4 wooneenheden per woonboot zijn toegestaan;
- e. het gebruik van een woonboot voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woonboot tot een maximum van 50 m²;
- f. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- g. het gebruik van een ligplaats voor woonarken of woonvaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
- h. het laten vergaan, niet onderhouden of verwijderen van oorspronkelijke kenmerken aan de buitenzijde van een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
- i. het gebruik van ligplaatsen voor horecaschepen en cultuurschepen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats horecaschepen';
- j. het gebruik van ligplaatsen voor het 'dubbel' aanleggen van woonboten;
- k. het gebruik van woonboten voor een bed&breakfast, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast';
- l. het gebruik van gronden, bouwwerken, drijvende bouwwerken en woonboten ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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'.

5.2.2 Gebouwen

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

5.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.39 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

5.3.2 Voorwaarden

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. 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.

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

5.5.1 *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.

5.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 5.5.1 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 ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 *Voorwaarden*

De in artikel 5.5.1 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 6 Leiding - Water

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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'.

6.2.2 Gebouwen

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

6.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.39 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

6.3.2 Voorwaarden

De in artikel 6.3.1 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.

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:

- 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.

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

6.5.1 *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.

6.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 6.5.1 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 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.

6.5.3 *Voorwaarden*

De in artikel 6.5.1 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 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bouwwerken

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

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

7.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

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

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde - Cultuurhistorie' 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.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het verven 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.

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- 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.

8.4.3 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 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 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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'.

9.2.2 Gebouwen

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

9.3.2 Voorwaarden

De in artikel 9.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 9.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

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 een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 9.1 wordt gedaan.

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

9.5.1 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 9.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

9.5.2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen **De Passiebloem**.

10.2 Omschrijving van de ligging van de molenbiotoop

Voor de ligging van de molenbiotoop gelden de volgende regels:

- a. de molenbiotoop strekt tot 500 meter vanaf de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voet van de molen', zoals bedoeld in het bestemmingsplan Wipstrik (NL.IMRO.0193.BP14008-0004, vastgesteld op 19 december 2016) zoals met de grens van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is aangegeven;
- b. tot een afstand van 100 meter van de molen verloopt de hoogteligging van de molenbiotoop horizontaal hetgeen inhoudt dat:
 1. bouwwerken in dit deel van de molenbiotoop zijn gelegen, indien de bouwhoogte groter is dan 6,42 meter uitgaande van de stellinghoogte van 6,42 meter van de molen;
 2. de afstand wordt gemeten tussen het bouwwerk en de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voet van de molen';
- c. op meer dan 100 meter afstand van de molen geldt voor het verloop van de hoogteligging van de molenbiotoop de 1:50 regel hetgeen inhoudt dat:
 1. in dit deel van de molenbiotoop bouwwerken zijn gelegen met een grotere bouwhoogte dan $1/50^e$ van de afstand, gemeten tussen het bouwwerk en de afstand van 100 meter vermeerderd met 6,42 meter;
 2. de afstand van 100 meter wordt gemeten vanaf de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voet van de molen';
 3. in een stijgende lijn elke 50 meter verder van de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voet van de molen' een bouwwerk 1 meter hoger dient te zijn om in dit deel van de molenbiotoop te zijn gelegen;
- d. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk, dat niet in de molenbiotoop is gelegen, bedraagt vanaf de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voet van de molen':
 1. 6,42 meter tot 100 meter afstand;
 2. 7,42 meter op 150 meter afstand;
 3. 8,42 meter op 200 meter afstand;
 4. 9,42 meter op 250 meter afstand;
 5. 10,42 meter op 300 meter afstand;
 6. 11,42 meter op 350 meter afstand;
 7. 12,42 meter op 400 meter afstand;
 8. 13,42 meter op 450 meter afstand;
 9. 14,42 meter op 500 meter afstand.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, welke gelegen is binnen de molenbiotoop, ten behoeve van het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen **De Passiebloem**.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

11.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied;
- met de daarbij behorende:
- b. overige bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied.

11.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied worden gebouwd.

11.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied 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 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

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

11.3.2 Voorwaarden

De in artikel 11.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
- b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

11.4 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:

- a. een gebruik ten behoeve van een binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening wordt gedaan;
- b. het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van afvalstoffen.

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

11.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het afgraven van gronden tot een grotere diepte dan 0,5 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- b. het verrichten van grondboringen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
- c. het uitvoeren van grondverbeteringswerkzaamheden of andere grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
- d. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het ophogen of egaliseren van gronden met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet betreffen;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

11.5.3 Voorwaarden

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

- a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
- b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

- a. De bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

12.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 12.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 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.

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

Artikel 14 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 15 Overige regels

15.1 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 behorend bij het bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend, 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.

15.2 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.

15.3 Afwijken van de overige regels

15.3.1 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 15.1 en 15.2:

- 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.

15.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 15.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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 worden 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.

16.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

16.2.5 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.

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

Artikel 17 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1'.

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

van 19 april 2021 nummer

P.H. Snijders, voorzitter,

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

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

19 april 2021

bestemmingsplan Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorie

Naam: Katerveersluizen



Sluiskom van de oude sluis bij Katerveer

Toelichting

Bij het Katerveer werd een schutsluis gebouwd om de Willemsvaart aan te sluiten op de IJssel. De oude sluis is gebouwd in 1819; op 24 augustus van dat jaar werd het kanaal geopend voor het verkeer. De nieuwe, grotere sluis die ernaast ligt, dateert van 1873, net als de ijzeren ophaalbruggen. De nieuwe sluis is gerestaureerd in 1988, maar functioneert niet meer. De westelijke sluisdeuren zijn in 1992 vervangen door een gemaal ten behoeve van de aan- en afvoer van water naar en van Zwolle-Zuid. De oude sluis is nog in gebruik voor de recreatievaart en is gerestaureerd in 1995.

Ten zuiden van de oude sluis bevindt zich een schotbalkenloods en stond tot voor kort een tweebeukige werkplaats uit ca 1870. De werkplaats is waarschijnlijk gebouwd tijdens de aanleg van de nieuwe sluis.

1. Belevingswaarde

- herkenbaarheid: hoog
- herinneringswaarde: hoog

2. Waardering intrinsiek

- zeldzaamheid: hoog
- kenmerkendheid: hoog
- gaafheid: hoog
- architectuur: hoog

3. Waardering context

- samenhang: hoog
- structurerende werking: middel
- gaafheid omgeving: hoog

4. Informatiewaarde: hoog

5. Totaalwaardering (cultuurhistorische betekenis): hoog

6. Toegankelijkheid: goed

7. Advies: behoud van het sluizencomplex, restauratie/herbouw van de werkplaats.



Schuur/werkplaats uit ca 1870, tussen de kleine sluis en het veerhuis (foto mei 2009).

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oude Veerweg	4	De bekende Zwolse architect Mannes Meijerink bouwde deze villa in 1926. Omdat hij ook de nabijgelegen en in 1966 gesloopte modelboerderij bouwde, die vergelijkbare stijlkenmerken had, gaat het hier mogelijk om een laat onderdeel van dit complex, dat uit 1908-1909 dateerde. Het in Engelse landhuistrant uitgevoerde pand telt anderhalve bouwlaag en heeft een pannengedekt tentdak met steekkappen. Zorgvuldige opzet, met links een erker en topgevel. Zowel in de hoofdvorm als de detaillering bleef het originele karakter goed behouden. Van typologische en architectuurhistorische waarde, als voorbeeld van het oeuvre van een voor Zwolle belangrijke architect. Van belang als mogelijk restant van de tengevolge van het verkeersplein langs de A28 verdwenen modelboerderij.	
	Oude Veerweg	z.n.	Onderzoek naar de herkomst van dit object leverde vooralsnog geen heldere gegevens op. Mogelijk gaat het om een vlak voor de oorlog gerealiseerde brugkazemat, ter verdediging van de Katerveersluizen en de Willemsvaart. Documentatie ontbreekt vooralsnog. Indien het gaat om een brugkazemat dan van cultuurhistorisch belang als onderdeel van de verdedigingslinie in het buitengebied van Zwolle, direct langs de Willemsvaart. Verder vertegenwoordigt het object typologische en architectuurhistorische waarde. Markant onderdeel van de gebiedsinrichting langs de noordzijde van de vaart.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oude Veerweg	z.n.	In de kadestrook tussen Willemsvaart en Oude Veerweg bevindt zich een viertal kleine hardstenen paaltjes met oplopende nummering (getraceerd zijn nr. 2, 4, 6 en 7), uit de 19^{de} eeuw. Vermoedelijk betreft het hectometerpaaltjes. De paaltjes zijn van belang als onderdeel van de 19^{de}-eeuwse infrastructuur in het gebied.	
				

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oude Veerweg	z.n.	In de kadestroom tussen Willemsvaart en Oude Veerweg bevinden zich nog vele (kunst)stenen bolders, deels 19 ^{de} /deels eerste helft 20 ^{ste} eeuw, bestemd voor het afmeren van schepen. Er zijn twee typen onderscheiden: ronde bollen en taps toelopende bolders met uitstekende pennen om losschieten van het touw te voorkomen. De objecten zijn van belang als onderdeel van de functionele geschiedenis van de Willemsvaart, de historische infrastructuur uit de eerste helft van de 19 ^{de} eeuw.	
				

