

Zwolle-zuidoost

vaststelling

nr. NL.IMRO.0193.BP18005-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever ZWRE

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18005-0004

Datum: 5 juli 2021

Inhoudsopgave

TOELICHTING	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijk beleid	11
2.2.1 Rijksbeleid	11
2.2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	18
2.4 Verkeersbeleid	19
2.5 Natuur- en Groenbeleid	20
2.6 Waterbeleid	21
2.7 Volkshuisvestingsbeleid	23
2.8 Economisch beleid	24
2.9 Horecabeleid	24
2.10 Recreatiebeleid	24
2.11 Leisurebeleid	25
2.12 Sportbeleid	25
2.13 Coffeeshopbeleid	26
2.14 Prostitutiebeleid	26
2.15 Milieubeleid	26
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	31
3.1 Stedenbouw	31
3.1.1 Huidige situatie	31
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	33
3.2 Archeologie	33
3.2.1 Huidige situatie	33
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	36
3.3 Cultuurhistorie	37
3.3.1 Huidige situatie	37
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	42
3.4 Verkeer	42
3.4.1 Huidige situatie	42
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	46
3.5 Natuur	47
3.5.1 Huidige situatie	47
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	49
3.6 Water	49
3.6.1 Huidige situatie	49
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	52
3.7 Wonen	53
3.7.1 Huidige situatie	53
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	56
3.8 Voorzieningen	56

3.8.1	Centrum	56
3.8.2	Sport & recreatie	57
3.8.3	Maatschappelijk	57
3.8.4	Commercieel	57
3.9	Milieu	58
3.9.1	Geluid	58
3.9.2	Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	61
3.9.3	Trillingen	61
3.9.4	Luchtkwaliteit	61
3.9.5	Bodemkwaliteit	62
3.9.6	Externe veiligheid	62
3.9.7	Kabels, leidingen en straalpaden	63
3.10	Duurzaamheid	66
3.11	Energie	66
Hoofdstuk 4	Juridische aspecten	68
4.1	Inleiding	68
4.2	Inleidende regels	71
4.3	Bestemmingsregels	71
4.4	Algemene regels	79
4.5	Overgangs- en slotregels	80
4.6	Bijlagen	80
4.7	Handboek	81
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	82
5.1	Economische uitvoerbaarheid	82
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	82
5.2.1	Overleg met de buurt	82
5.2.2	Uitkomsten overleg	82
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		87
Bijlage 1	Cultuurhistorische quikscan	88
REGELS		149
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	150
Artikel 1	Begrippen	150
Artikel 2	Wijze van meten	167
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	169
Artikel 3	Agrarisch	169
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouw	171
Artikel 5	Bedrijf	174
Artikel 6	Bedrijf - Garage	177
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	179
Artikel 8	Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg	181
Artikel 9	Bos	183
Artikel 10	Centrum	185
Artikel 11	Detailhandel	188
Artikel 12	Detailhandel - Bovenwoning	190
Artikel 13	Gemengd-1	193
Artikel 14	Gemengd -2	196
Artikel 15	Gemengd - Bovenwoning	199

Artikel 16	Groen	203
Artikel 17	Horeca	205
Artikel 18	Kantoor	207
Artikel 19	Maatschappelijk -1	209
Artikel 20	Maatschappelijk- 2	211
Artikel 21	Sport	213
Artikel 22	Tuin	216
Artikel 23	Verkeer	218
Artikel 24	Verkeer - Erftoegangsweg	220
Artikel 25	Verkeer - Railverkeer	222
Artikel 26	Water	224
Artikel 27	Wonen	226
Artikel 28	Wonen - Meergezinshuis	230
Artikel 29	Wonen - Woonwagen	233
Artikel 30	Leiding - Hoogspanning	235
Artikel 31	Leiding - Hoogspanningsverbinding	237
Artikel 32	Leiding - Water	239
Artikel 33	Waarde - Archeologie	241
Artikel 34	Waarde - Cultuurhistorie -1	243
Artikel 35	Waarde - Cultuurhistorie -2	245
Hoofdstuk 3	Algemene regels	247
Artikel 36	Anti-dubbeltelregel	247
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie	248
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	249
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	251
Artikel 40	Algemene procedureregels	252
Artikel 41	Overige regels	253
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	254
Artikel 42	Overgangsrecht	254
Artikel 43	Slotregel	256
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		257
Bijlage 1	Lijst van afwijkend gebruik	258
Bijlage 2	Lijst met horecacategorieën	259
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	260
Hoofdstuk 1	Algemene verklaring	
1.1	Bedrijfsactiviteiten en functies	
1.2	SBI-codes	
1.3	Omschrijving	
1.4	Toelaatbaar	
1.5	Niet toelaatbaar	
1.6	Categorieën	
Hoofdstuk 2	Betekenis van de gebruikte afkortingen	
Hoofdstuk 3	Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	
Bijlage 4	Lijst van toegelaten nevenactiviteiten	267
Bijlage 5	Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren	268

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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 Zwolle-zuidoost was één van deze plannen.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 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.

Het is daarom 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. Eén van deze plannen betreft het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Zwolle -zuidoost.

Met dit nieuwe plan voor de wijk Zwolle -zuidoost 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.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de wijken Ittersum, Ittersumerlanden en Ittersumerbroek, Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en het landgoed Zandhove. Woonwijk De Oude Mars maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Hiervoor is in 2018 een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan in werking getreden. Daarnaast zijn de percelen globaal gelegen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 niet meegenomen. Hiervoor wordt een apart op ontwikkeling gericht bestemmingsplan gemaakt.

De globale begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de spoorlijn Zwolle – Almelo tot aan het fietsviaduct onder de Wijheseweg in de wijk Gerenbroek. Vanaf het viaduct loopt de grens langs de zuidrand van de wijk Gerenbroek en via De Mars in zuidelijke richting en vervolgens langs de noordzijde van landgoed Zandhove oostwaarts richting de Wijheseweg. De Wijheseweg zelf vormt het laatste deel van de oostelijke begrenzing. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door Hollewandsweg en de zuidrand van de wijk Ittersumerbroek. De spoorlijn Zwolle- Deventer vormt de westelijke begrenzing.

De exacte ligging en begrenzing van het plangebied zijn zijn hieronder aangegeven.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende plannen:

Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

(overgrote deel plangebied)

NL.IMRO.019300002950, vastgesteld bij raadsbesluit van 31 mei 2010, EC1004-0020

Zwolle Zuidoost wijzigingsplan Ittersumerlanden

vastgesteld bij collegebesluit van 21 februari 2010, EC1201-0082

Zwolle Zuidoost Nieuwe Deventerweg 24

NL.IMRO.0193.BP16000-0004, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2017, nr.2017 - 40648

Zwolle Zuidoost Nieuwe Deventerweg 89

NL.IMRO.0193.BP12007-0004, vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2013, EC1304-0018

Bijzondere woonvorm Staatsmanlaan

NL.IMRO.0193.BP12008-0004, vastgesteld bij collegebesluit van 4 februari 2013, EC1301-022

Parapluplan parkeren

NL.IMRO.0193.BP16012-0003 vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juli 2017, nr 367444

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte

NL.IMRO.0193.BP18004-0004 Vastgesteld bij raadsbesluit van 15 juni 2020, nr.20200615-9.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) door het kabinet vastgesteld en samen met de zogeheten Uitvoeringsagenda naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de uitvoeringsagenda wordt inzichtelijk welke inzet het Rijk en regio nu al verrichten en welke gezamenlijke acties de NOVI daaraan toevoegt.

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

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. De Omgevingsagenda.

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

2. De NOVI-gebieden.

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

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat het bestemmingsplan wel in overeenstemming is met de NOVI.

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ladder blijft verder buiten beschouwing.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

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

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

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

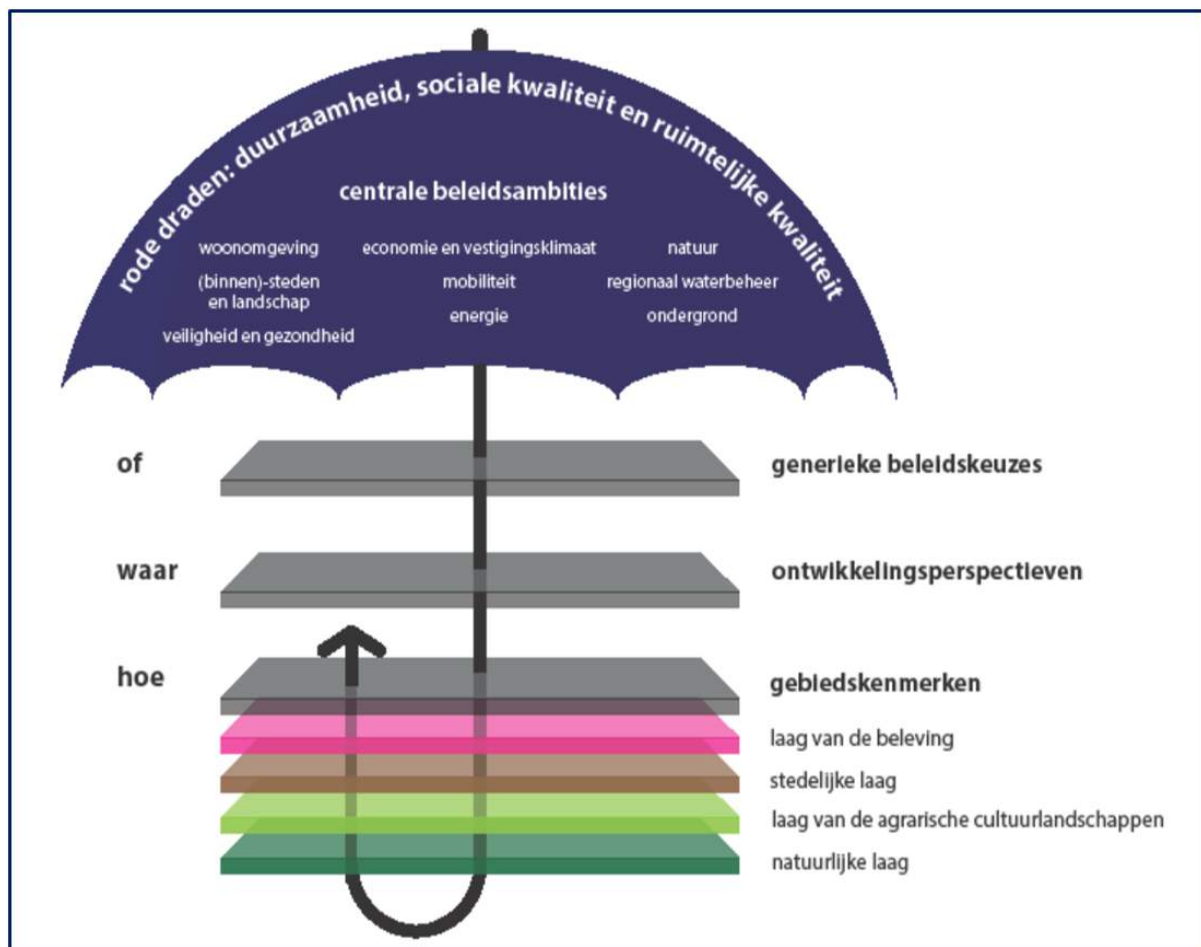
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uit

voeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie voor het overgrote deel aangeduid als 'woonwijk'. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijk, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.

Gebiedskennmerken

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke omgeving van Zwolle. Het overgrote deel van de wijk is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De visie geeft aan dat het bij de diverse woon-, werk- en mixmilieus gaat om het aansluiten op het eigen karakter van het gebied. Hier gaat het om het herontdekken of zelfs opnieuw uitvinden van de eigen dragende kwaliteiten en structuren en daarop aansluiten met eigentijdse vormen van grondgebruik en inrichting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

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 uiteengegafd 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.

Op de structuurplankaart is Zwolle- zuidoost aangewezen als woongebied. Het oorspronkelijke dorp Ittersum heeft een 'dorps' woonmilieu wat wordt beschreven als laagbouw met tuin in lage dichtheden. De overige woongebieden worden getypeerd als 'groenstedelijk' woongebied waarbij wordt bedoeld op voornamelijk rijtjeshuizen met tuin met een beperkt aandeel gestapelde woningen. Het gebied rondom het wijkwinkelcentrum wordt als 'stedelijk' aangemerkt, hiermee wordt voornamelijk gestapelde woningbouw bedoeld.

Het open gebied ten noorden van Ittersum wordt in het structuurplan genoemd als inbreidingslocatie voor een groenstedelijk woonmilieu. Verder voorziet het structuurplan voor de komende periode (tot 2020) geen ontwikkelingen die zullen leiden tot grote veranderingen van het bestaande gebied. De gemeentelijke opgave ligt dan ook met name op het beheer van het gebied. Een belangrijk onderdeel van dit beheer is gericht op het bewaken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020, wordt inmiddels hard gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft inmiddels op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen" vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2017 deel 1 van de omgevingsvisie vastgesteld. Deel 1 is "slechts" een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader 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.

Dit plan is "getoetst" aan de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1. Uit de toets blijkt dat het plan daarmee in overeenstemming is.

2.2.3.2 Welstandsnota

Welstandsnota

Algemeen

De welstandsnota is op 11 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven. Voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eigen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken.

Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een

bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen, zoals dit plan, is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt..

Gebiedsgericht welstandsbeleid

Voor het plangebied is in de Welstandsnota beschrijving nummer 6 ' Zwolle - Zuid ' van toepassing. Hieronder zijn van de beleidskeuzes die hier in het kader van welstand gemaakt zijn samengevat.

Beleidskeuzes

Waardering

De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid wordt gewaardeerd als grootschalige woonwijk in de luwte van de stad en vanwege de ligging grenzend aan het landelijke gebied. De plandelen bezitten een goede algemene ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur van de verschillende plandelen. Belangrijk zijn de menselijke schaal, de diverse zelfstandige woonbuurten, de doorgaande waterstructuur en de doorgaande fietsroutes. De waterstructuur en de oude linten vallen veelal samen met de doorgaande fietsroutes naar het centrum. Deze drie elementen zijn dragers van de openbare ruimte van geheel Zwolle-Zuid. De autowegen nemen een eigen positie in en hebben voor de openbare ruimte nauwelijks betekenis.

dynamiek

De dynamiek in dit stadsdeel concentreert zich op het niveau van de voorzieningen: het winkelcentrum, de scholen en andere (commerciële) voorzieningen. De woonbuurten in Zwolle-Zuid kennen een lage dynamiek. Door kleinschalige uitbreidingen worden woningen aangepast aan veranderende woonwensen.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Verbeteren van de ruimtelijke en/of functionele koppeling
- van de stedelijke voorzieningen op de stadswegen en van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Behouden en verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen
- de openbare "lange lijnen" en de bebouwing.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van
- de oude linten en uitvalswegen.
- Respecteren van de ruimtelijke opzet van de
- diverse woonbuurten en de relatie met de water- en
- groenstructuur.
- Respecteren van de thematische architectuur van de
- woonbuurt bij het uitbreiden van woningen.
- Verbeteren van de aansluiting van de bebouwing op de
- openbare ruimte, bijvoorbeeld door het inzetten van architectonische accenten op blinde gevels.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Verbeteren van de oriëntatie van stedelijke voorzieningen op de stadswegen.
- Verbeteren van de oriëntatie van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Gebouwen gelegen aan de doorgaande waterlopen
- en de doorgaande fietsroutes zijn of worden hierop
- georiënteerd. Bij achtertuinen dient de groenstructuur te
- worden gehandhaafd.
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

2.2.3.3 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

De Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'. is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017. In het kort komt de woonvisie op het volgende neer: 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.

De belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag zijn:

- 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 actuele woningbehoefte die op basis van actuele huishoudprognoses (CBS en Primos) is opgenomen bedraagt 5500 – 6000 nieuwe woningen in de periode 2017 tot 2027 (dus 550 – 600 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.

De nieuwe woonvisie beschrijft een toekomstbestendig, vernieuwend en duurzaam woonbeleid. Dat betekent aandacht voor verstedelijking en transformatie: 3000 woningen moeten binnenstedelijk worden gebouwd. De andere 3000 komen in Stadshagen. In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling 30% goedkoop, 40% midden en 30% duur segment (zie onderstaande tabel), waarbij doelgroep- en functiemenging (wonen, werken, zorgen) wenselijk is.

	koop	huur
goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00 ¹
middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

¹ Prijspeil 2016 liberalisatiegrens (€ 710,68 exacte huur)

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt naar kwalitatief programmeren en stimuleren zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen.

2.2.3.4 Conclusie

Gelet ook op hetgeen is opgemerkt in de paragraaf ten aanzien van de behoefte-onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, kan de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg, (hierna te noemen: Wamz) Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

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

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.

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

Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVP)

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed

als drager van identiteit.

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan consoliderend van aard is en geen ontwikkeling bevat is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

Gemeentelijke verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie 2020-2030

De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. Een gastvrije en bereikbare stad, een veilige en toegankelijke stad en een innovatieve en vitale wereldfietsstad zijn de drie pijlers in de mobiliteitsvisie Zwolle 2020-2030. Met het nieuwe verkeersbeleid wordt ingespeeld op de verdere groei en verstedelijking van Zwolle.

Mobiliteit draagt direct bij aan andere Zwolse vraagstukken. Voorbeelden hiervan zijn de groei van de stad, het slim omgaan met klimaatverandering en de energietransitie.

Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

De bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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 (2017)

Natura2000 gebieden

Sinds 1 oktober 2005 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen

rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden (in het algemeen) verleend door de provincie.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde diersoorten 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.

Gemeentelijk groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan Zwolle 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 (zie kaart 7 Groene Kaart voor Structuurgroen en Buurtgroen).

Bomenverordening (2013)

Voor de bomen geldt de vastgestelde Bomenverordening. De Groene Kaart (zie kaart 7) 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 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 voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we 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 prioritaire (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 21e 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 vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er 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 voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden).

Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en wil water 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. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle., IJsseldijk Zwolle-Olst en Vecht-Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

In het Deltaprogramma 2020 staan drie deltabeslissingen centraal: Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke adaptatie. 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 peil van het IJsselmeer, 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 beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. 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 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" 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 deze 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 (het aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan Zwolle-Zuid-Oost vormt een actualisering van het bestaande planologische regime en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid

2.7 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie in het kort

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.

Zwolle Zuid Oost is een gebied waar weinig vernieuwing is in woningaanbod. De ruimte voor nieuwbouw is

hier beperkt. De opgave ligt dus vooral in de vernieuwing in de bestaande woningvoorraad of transformatie. Gezien de demografische samenstelling van het gebied liggen er ook op het gebied van flexibele woonvormen of functiecombinaties kansen.

In de Woonvisie, Ruimte voor Wonen 2017-2027, heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om ruimte te blijven bieden aan bijzondere woonvormen in Zwolle zoals de woonwagens. De gemeente wil naar aanleiding van het behoefteonderzoek Woonwagenstandplaatsen, uitgevoerd in het voorjaar 2019, een aantal standplaatsen toevoegen om zo de natuurlijke aanwas van de woonwagenbewoners in Zwolle te faciliteren. Daarnaast is er in Zwolle het beleid Ruimtelijke richtlijnen woonwagenlocaties uit 2012, dit beleid bevat richtlijnen die betrekking hebben op de inpassing, de inrichting en het gebruik van de woonwagenlocaties en standplaatsen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.8 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.9 Horecabeleid

De Horecavisie van Zwolle 2019 - 2023

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Horecavisie vastgesteld.

In de Horecavisie 2019-2023 is beschreven hoe horeca kan bijdragen aan de doelstellingen benoemd in de strategische agenda. De visie richt zich met name op het centrumgebied, maar doet ook uitspraken over wijken en bedrijventerreinen. Met de visie wordt de horecasector gestimuleerd de stad een kwalitatieve impuls te geven en worden nieuwe initiatieven gefaciliteerd. De visie biedt de nodige flexibiliteit om op trends en ontwikkelingen te kunnen inspelen. Daarnaast is de visie een sturingselement om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te bewaken. In de visie wordt een proces voorgesteld om te komen tot herindeling van de terrassen op de Grote Markt. Ook zal een onderzoek worden gestart naar planologische regels rond horeca en bezorgconcepten. Verder wordt in de visie richting gegeven aan de aanpak om te komen tot realisatie van circa 200 hotelkamers in de komende 5 jaar.

Voor woonwijken geldt dat de toevoeging van horeca beperkt mogelijk is.

- 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.

Voor bedrijventerreinen geldt dat de toevoeging van horeca mogelijk is zolang de maximum omvang niet groter is dan 100 m² verkoopvloeroppervlak en het concept gericht is op het bedrijventerrein als verzorgingsgebied. Toevoeging van fastfood is niet aan de orde.

Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.10 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. In de Speelruimtekaarten van 2004 zijn deze zogenaamde 100- en 400 meter speelvoorzieningen aangegeven.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het recreatiebeleid.

2.11 Leisurebeleid

Zwolle had in 2010 een achterstand als het gaat om het aanbod in Leisure. In 2011 is daarom het Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen, Zwolle: Een Belevenis! 2010-2025" door de gemeenteraad vastgesteld. Er is veel bereikt; er is een forse inhaalslag gemaakt door de toevoeging van leisueraanbod en de doelstellingen zijn grotendeels behaald. Eind 2017 en begin 2018 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. Voor de actualisatie van het leisurebeleid heeft ZKA een onderzoek in de vorm van een benchmark met vergelijkbare steden gedaan naar welke functies in Zwolle nog haalbaar kunnen zijn. Een belangrijke conclusie van de evaluatie is dat de uitgangspunten van het bestaande Beleidskader uit 2011 kunnen worden gehandhaafd. De actualisatie is dus een aanvulling op het beleidskader uit 2011, waarbij de aanscherping van de uitgangspunten bij bestaande leisurelocaties en de aanpak bij nieuwe kansen worden beschreven. De gemeenteraad heeft op 12 maart 2018 besloten de doelstellingen uit het beleidskader in belangrijke mate te handhaven en alleen doelstelling rond additionele bestedingen bij te stellen. Daarnaast is besloten de aanpak vanuit het Beleidskader te continueren, waarbij vooral aandacht zal gaan naar het faciliteren van groeikansen voor bestaande ondernemers.

Wijken en buurten

Leisurebedrijven vragen over het algemeen veel ruimte en hebben een groter verzorgingsgebied nodig dan een wijk of buurt. Veel bedrijven zullen dan ook kiezen voor een bereikbare, zichtbare en centrale locatie. Kleine initiatiefnemers op het gebied van sport en wellness kunnen eventueel kiezen voor een locatie dicht bij de gebruiker. Zwolle zal in dat geval in principe bereid zijn mee te werken aan een procedure voor een afwijking op het bestemmingsplan.

2.12 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 bestemmingsmogelijkheden 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 stadsbreed in Zwolle voldoende is. Op onderdelen zou modernisering van het aanbod gewenst zijn (bijv. gymzalen die meer geschikt zijn voor moderne vormen van bewegingsonderwijs).

2.13 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle. In Zwolle zuidoost bevinden zich geen coffeeshops.

2.14 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. Gelet op het voorgaande zijn er in Zwolle zuid oost geen seksinrichtingen toegestaan.

2.15 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), 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 gezien het conserverende karakter. Via een wijzigingsbevoegdheid is er enige ruimte voor doorontwikkeling naar een functie wonen.

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:

- Overal 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

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de Zwolse omgevingsvisie. 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 en het Deltaplan 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, overstromingskansen en langdurige droogte 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 of het gebouw zodanig inrichten dat water in het gebouw niet tot schade leidt. 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 2.6 Waterbeleid

Energie

Met betrekking tot energie heeft Zwolle diverse aanscherping van de eigen doelstellingen doorgevoerd vanaf

2018. Zo is vastgelegd dat de gemeentelijke tussendoelstelling voor 2025 voor CO2 reductie 25% is (t.o.v. 1990) en dat 25% van het energiegebruik (lokaal) duurzaam wordt opgewekt.

Voor nieuwbouw wordt de landelijke aanscherping van het bouwbesluit en aardgasloos ontwikkelen aangehouden. In de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) is vastgelegd dat vanaf 31 december 2020 alle nieuwe gebouwen in Nederland als bijna energie neutrale gebouwen (BENG) worden gerealiseerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied houdt het in dat deze dienen bij te dragen aan de realisatie van een energieneutrale wijk. Dit betekent dat evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt gebruikt door bewoners, bedrijven en in de openbare ruimte.

Op hoofdlijnen houdt het in dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen (nieuwe) gasinfrastructuur in de wijk wordt aangelegd. Deze ambitie betekent dat de energie ten behoeve het gebouwgebonden en gebruikersgebonden gebruik voor iedere (nieuwe) woning en voorziening duurzaam wordt opgewekt. Opwekking van duurzame energie vindt plaats binnen de wijk of binnen een straal van 10 kilometer rondom de wijk. Ervaring en onderzoek heeft aangetoond dat de doelstellingen haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:

- minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
- wek de benodigde energie duurzaam op;
- maak gebruik van zo efficiënt mogelijke systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning.

Doorwerking overstap van aardgas naar andere warmtevoorziening:

Om een overgang te maken naar aardgasvrij en energieneutraal wonen, werkt de gemeente Zwolle aan een plan hoe Zwolle in fasen kan overstappen van verwarming door aardgas op alternatieven zoals een warmtenet, all electric en/of duurzaam gas. In nauwe samenwerking met netbeheerder Enexis, de provincie en woningcorporaties wordt op stads- en wijkniveau in kaart gebracht welke alternatieve bronnen aanwezig zijn, wat de beste oplossing is voor een bepaald gebied en wat een geschikt moment is om over te stappen. Denk aan de vervangingstermijn voor bestaande netwerken. Deze strategie wordt vastgelegd in de Zwolse Warmtegids (vanaf 2021 voor iedere gemeente verplicht) en geconcretiseerd in warmteplannen. Die warmteplannen raken iedere bewoner direct en met impact.

Om tijdig de gehele woningvoorraad energieneutraal en aardgasvrij te hebben, moeten in 2025 de eerste 5.000 woningen aangesloten zijn op een aardgasvrije warmtevoorziening. Dit betekent twee of drie Zwolse wijken! Hierdoor wordt een besparing gerealiseerd van 0,225 PJ. Berkum, bestaande uit circa 2.000 woningen, is de eerste wijk die aangepakt wordt. Het project Berkum Energieneutraal 2025 is inmiddels gestart. Op dit moment wordt onderzocht welke volgende wijk(en) tot de scope van deze gebiedsgerichte aanpak kunnen horen.

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. Het plangebied "Zuiderkerkstraat" valt binnen het functieklassengebied wonen.

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 gebiedsgericht 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 kent geen ontwikkelingen gezien de conserverende aard. 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 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Gebiedsbeschrijving

De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid is vanaf de jaren '80 gebouwd op een langgerekte dekzandrug en op de overgang naar het rivierkleigebied langs de IJssel. Tussen de oude ontginningslinten en uitvalswegen liggen de verschillende deelgebieden. De IJsselallee en de spoorlijn vormen een barrière naar de rest van Zwolle. Deze netwerken vormen samen de ruimtelijke scheiding in het gebied. Kenmerkend voor Zwolle-zuid is de ligging in het landschap. De zuidelijke rand van het gebied wordt geheel begrensd door het rivierkleigebied en de IJssel. De rand van de wijk is ingepast in het rivierkleilandschap en vormgegeven met gevarieerde vrijstaande bebouwing en parken. Deze gebieden worden gebruikt als recreatiegebied en vormen de overgang naar het landelijk gebied.

Het oorspronkelijke landschap is bij de ontwikkeling van de woonbuurten nauwelijks van invloed is geweest op de stedenbouwkundige verkaveling. Het gebied is ontwikkeld in twee delen rondom de oude kernen Ittersum en Schelle. Het eerste deel bestaat uit de deelplannen Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden en wordt vooral gekenmerkt door een woonervenstructuur. Het tweede deel is ontwikkeld in de latere jaren tachtig en negentig en bestaat uit de deelplannen Oldenelerlanden, Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek. In het zuiden van de wijk ligt het landgoed Zandhove. Door zijn lange ontstaansgeschiedenis vormt Zwolle-zuid een staalkaart van de in de loop der tijd gewijzigde stedenbouwkundige en architectonische opvattingen. De eerste buurten laten een zich vertakkende structuur van woonerven zien. De latere uitbreidingen hebben een veel formeler uiterlijk, met een heldere structuur van straten.

Van de periode voor de snelle verstedelijking zijn nog een paar oude linten terug te vinden in het gebied, vaak nog met de oorspronkelijk historische bebouwing. De oude linten en uitvalswegen zijn gehandhaafd, maar op veel plaatsen aangetast en doorsneden door de nieuwe wegen. De wijk wordt ontsloten door de Ittersumerallee en de Oldeneelallee, die aansluiten op de IJsselallee. Door de wegen en het spoor is de wijk ruimtelijk opgedeeld in verschillende woonbuurten. De doorgaande wandel- en fietsroutes liggen vaak langs de groen- en waterstructuur of lopen over een oud lint.

Het oude dorp Ittersum en het landgoed Zandhove liggen op een van de hoger gelegen zandruggen en werden met elkaar verbonden door de Nieuwe Deventerweg/Hollewandsweg. Langs het lint staan forse bomen, die een dragende groenstructuur vormen. In de laagte aan weerszijden van de zandrug, liggen van oudsher weteringen voor de afwatering van het gebied. Aan de westelijke rand ligt de Steenwetering, aan de oostelijke rand een zijtak van de Zandwetering. Deze zijn nog te herkennen in de groenstructuur van de wijk. Het watersysteem loopt door de hele wijk en is in de jaren 1967-2000 gemaakt bij de aanleg van het nieuwe woongebied. Aan de waterstructuur staan bijzondere woningtypen; langs stenige kades of groene singels of met achtertuinen met terrassen aan het water. De waterstructuur en de oude linten vallen veelal samen met de doorgaande fietsroutes naar het centrum. Deze drie elementen zijn dragers van de openbare ruimte van geheel Zwolle-Zuid.

Deelgebieden/woonbuurten

Oude linten

Het oude lint Nieuwe Deventerweg / Hollewandsweg is één van de auto-ontsluitingswegen. Dit lint vormt de verbinding met de binnenstad, het landgoed Zandhove en het buitengebied. Op sommige delen is de

cultuurhistorie nog duidelijk zichtbaar door de oorspronkelijke bebouwing, die tussen woningen van meer recentere datum staat. De oudere bebouwing bestaat uit boerderijen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen uit de jaren dertig met overwegend een zadeldak dat haaks op de weg staat. De nieuwe woningen hebben een architectuur die past bij de aansluitende/achterliggende buurten.

Locatie Nieuwe Deventerweg 24

De locatie ligt achter een oude boerderij aan het oude lint. Het buurtje bestaat uit 56 woningen, die een soort eilandje vormen dat ruimtelijk gezien op zichzelf staat. Er zijn verschillende soorten woningen gebouwd, maar doordat ze allemaal geïnspireerd zijn op de jaren-30 architectuur is er toch een samenhangend buurtje ontstaan. De architectuur verwijst naar de woningen aan de Nieuwe Deventerweg uit de jaren 20 en 30. Enkele woningen grenzen met de achtertuinen aan een groene speelplek. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de erfafscheidingen van deze woningen.

Het buurtje wordt ontsloten via de Nieuwe Deventerweg. Aan de buurtentree staat een appartementenblok, zodat het nieuwe buurtje zichtbaar wordt aan de Nieuwe Deventerweg. Om te passen in de bestaande bebouwing is het blokje gericht op het lint en is de ruimtelijke opbouw erop gericht de overgang te maken tussen de bestaande bebouwing aan de linker en de rechter kant.

Locatie Nieuwe Deventerweg 89

Op een diepe kavel aan de Nieuwe Deventerweg zijn 14 woningen gerealiseerd. Aan de Nieuwe Deventerweg zijn drie nieuwe vrijstaande woningen neergezet, die passen in het beeld van de bestaande vrijstaande woningen aan het lint. Daarachter staat een aantal twee-onder-een-kapwoningen rondom een doodlopend hofje. De achtertuinen van deze woningen grenzen zoveel mogelijk aan bestaande achtertuinen, zodat er zo min mogelijk zicht op achtertuinen is vanuit het openbaar gebied. De volumes van de nieuwe woningen, met kap, passen bij de bestaande woningen, die ook een kap hebben.

Ittersum

Voormalig lint, gelegen aan de uitvalsweg vanuit Zwolle naar Deventer. Het dorp Ittersum is in de jaren zestig uitgebreid met woningen van de centrale Harculo, en ook met de woningen aan de Prof. Veldmanweg. De wijk heeft een duidelijke hiërarchische opbouw en een ruim opgezette groenstructuur in samenhang met de aangrenzende tuinen. De woningen bestaan uit eenvoudige bouwblokken van twee lagen met zadeldak.

Bijzondere elementen:

- knooppunt Schellerallee
- oude linten en uitvalswegen
- winkelcentra

Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden

Dit zijn zelfstandige woonbuurten met een kenmerkende woonervenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woning, verspringende rooilijnen en de ligging aan kronkelige woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straat. Het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwing toont weinig samenhang. Direct aansluitend aan de binnenstad en rondom de wijkvoorzieningen in Ittersumerlanden zijn enkele hogere appartementencomplexen gelegen.

De bebouwing in de buurten Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden is overwegend uitgevoerd in twee lagen met verschillende kapvormen, vaak een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en berging. Kenmerkend zijn de materialen licht rode baksteen, houten gevelelementen, betonnen dakpannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals betonnen lateien. De hoogbouw heeft een sobere uitstraling en heeft vooral platte daken.

Ittersumerbroek

Ittersumerbroek is een uitbreiding uit de jaren negentig met een thematische opzet en eigen expressie. Kenmerkend is de Kamerledenlaan, een route met zicht op bijzondere elementen en het landschap, de oriëntatie op Zandhove en het Ittersumerpark. De bebouwing in Ittersumerbroek presenteert zich duidelijk aan de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en rijenhuizen van twee en drie lagen met diverse kapvormen of met plat dak. De woningen zijn veelal samengestelde volumes met bijzondere architectonische accenten en divers materiaal- en kleurgebruik.

Landgoed Zandhove

Het voormalige landgoed Zandhove bestaat uit een Engels landschapspark met cultuurhistorische bebouwing dat in gebruik is als verpleeghuis. Het monumentale pand is in de loop van de jaren uitgebreid met bebouwing in één laag met kap en recentelijk met een bouwdeel in twee lagen met kap. Het kleur- en materiaalgebruik zijn divers door de verschillende bouwstijlen. Naast de oorspronkelijke bebouwing liggen rond het landgoed boerderijen en verschillende vrijstaande woningen. Het landgoed is een groene voorziening die mede gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden en vormt de overgang naar het landelijk gebied.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zwolle zuidoost is een conserverend bestemmingsplan. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De bebouwing en het openbaar gebied in het plangebied wordt in het bestemmingsplan Zwolle zuidoost conserverend bestemd.

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. De binnenstad is vrij gedifferentieerd gewaardeerd terwijl het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

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 toevalsvondsten

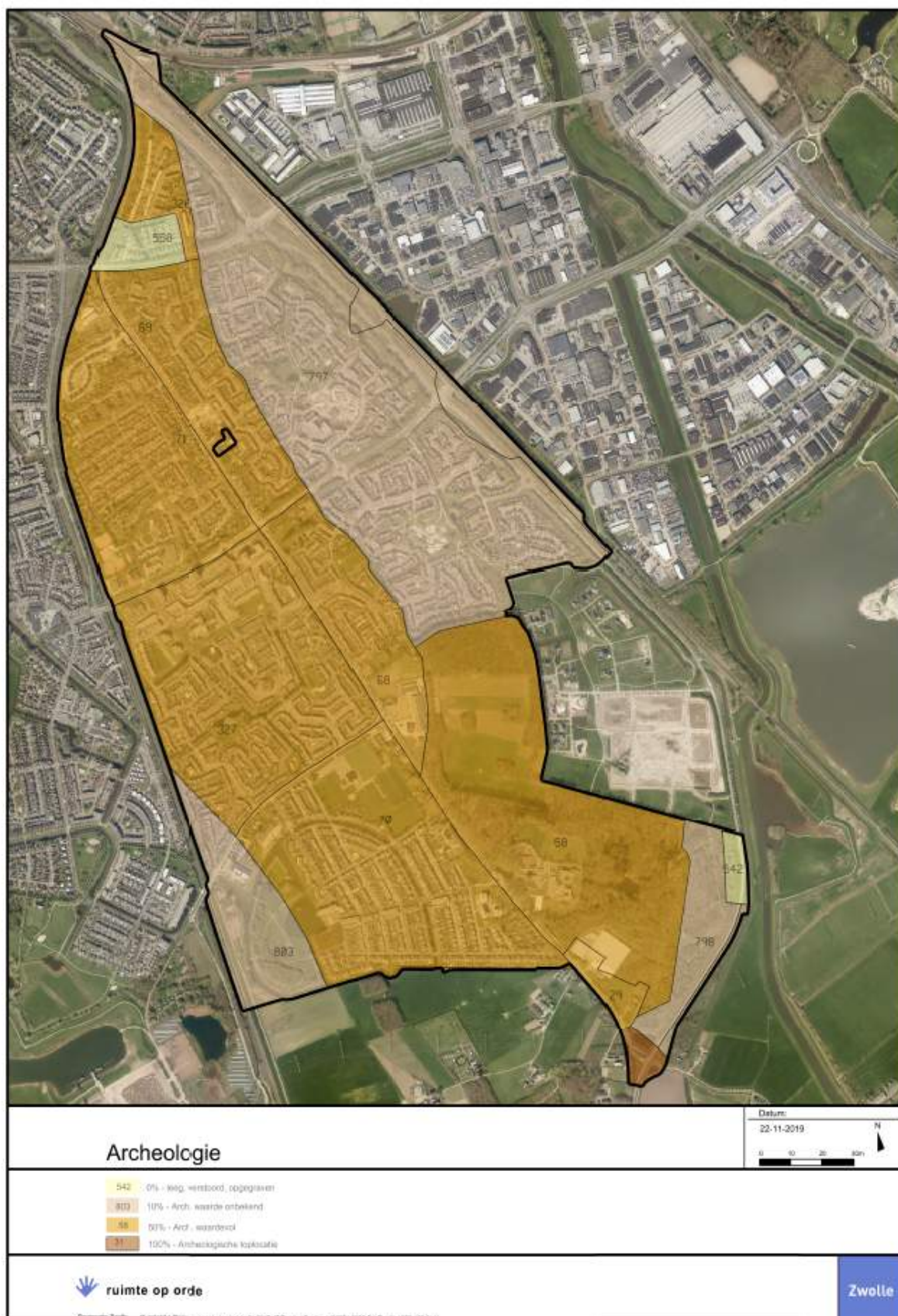
50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.

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%.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



Voor de gebieden met een waardering van 50% of hoger is hierna een beschrijving opgenomen.

29 Hoog Zuthem - Waardering: 50 % - Toponiem: De Roskam

De Roskam was net als het aan de overzijde gelegen huis de Hollewand een van de vele herbergen in het gebied. Over de daadwerkelijke ouderdom is (nog) niet veel bekend. In 1828 bestond het huis al.

31 Hoog Zuthem - Waardering: 100% - Toponiem: De Vrijhof

In de winter van 1998-99 zijn op deze locatie opgravingen verricht naar de boerderij de Vrijhof. Wat echter te voorschijn kwam waren grondsporen uit de IJzertijd. Ook hier bleek sprake te zijn van een dekzandrug langs de Aalvangersweg, waarop niet alleen in de prehistorie gewoond werd, maar waarop in de Late Middeleeuwen ook woningen verrezen.

58 Hoog Zuthem - Waardering: 50 % - Toponiem: Het Zand

Dit gebied omvat het totale grondgebied van het landgoed Zandhove. Zandhove is ontstaan uit een boerenerf het Zand, waarbij een spijker is gebouwd. Het erf het Zand en het spijker komt voor het eerst in het vuurstedengeld van 1675 voor. Uit welke periode het erf en spijker dateren is niet bekend. Beide gebouwen waren in 1675 eigendom van Albert Molkenbour. Deze Albert was burgerhopman en werd in 1681 benoemd tot schout van Dalfsen. Door financiële perikelen en een daardoor ontstane strijd met zijn zus over de bezittingen in Ittersum werd de helft van zijn bezittingen in 1702 bij executie verkocht aan Samuel Johannes Scriverius. Hij liet het spijker vervangen door een buitenhuis het Huis op 't Zandt. Na lang eigendom te zijn geweest van verschillende leden van de familie Scriverius kwam Zandhove in 1828 in handen van de steenrijke Johannes Sebastiaan Van Naamen van Eemnes, een telg uit een oude stedelijke regentenfamilie. Na 1902 kwam het huis via Henriette Wilhelmina van Naamen van Eemnes in handen van jonker mr. Daniel de Blocq van Haersma de With.

In 1942 werden het huis en omringende tuin en bos verkocht door weduwe De With aan Barend Laverman. Laverman werd beschuldigd van werkzaamheden voor de Wehrmacht en collaboratie en is na de bevrijding in 1945 gearresteerd. In 1947 is beslag gelegd op zijn bezit. Zandhove kreeg vanaf die tijd een bestemming als verpleeginrichting en sanatorium. Tegenwoordig is het nog steeds een verpleeginrichting. De boerderijen en het onroerend goed in de omgeving van de buitenplaats zijn pas in 1974 overgegaan naar de gemeente Zwolle. Zandhove ligt voor een deel op een natuurlijke dekzandrug en een jong rivierduin. In de ondergrond kunnen archeologische sporen uit de prehistorie en middeleeuwen aanwezig zijn. Of op de plek van het landhuis zelf en de vele later bijgebouwde vleugels ook nog sporen aanwezig zijn is niet bekend.

68 Gerenbroek - Waardering: 50 % - Toponiem: Buurschap Ittersum

In dit gebied dat wordt begrensd door de Oldeneelallee, de Nieuwe Deventerweg / Hollewandsweg en de waterloop die parallel ligt aan de Rietbergmate heeft al in de 14de eeuw een belangrijk goed Ittersum gelegen. Waar dit oude huis exact heeft gelegen is onduidelijk. Het huidige Huize Ittersum, kantoor KWS, ligt mogelijk niet op de plek van het oude stamhuis. Dit huis staat al wel op de Hottingerkaart aangegeven. Bij het huis hoorde ook een boerderij. Op het kadastrale minuutplan uit 1832 zijn verder in het gebied nog vier erven te vinden waarvan er twee een naam hebben: de Timmerman en Den Belt. Alleen het erf Den Belt gaat vermoedelijk verder terug. Dit is immers het enige huis wat op de oudere Hottingerkaart uit 1773-1794 is aangegeven. In de buurschap Ittersum wordt in verschillende publicaties melding gemaakt van een huis Vogelweide. Dit huis schijnt bezit te zijn geweest van de bisschop van Utrecht. De aard en de ligging van het huis is echter niet bekend.

69 Gerenlanden - Waardering: 50% - Toponiem: De Ittersumer Luure en Buurschap

Ittersum

Het gebied tussen de Ittersumallee, Nieuwe Deventerweg, Oldeneelallee, Bloksteeg/Gerenpad/Munterkamp/Splijtlofpad en de Oldeneelallee ligt vermoedelijk op een natuurlijke dekzandrug. Op het kadastrale minuutplan is te zien dat de oostelijke grens van het gebied wordt gevormd door een sloot. Deze sloot was tevens de grens tussen het grondgebied van de stad Zwolle en Zwollerkerspel. Tegenwoordig ligt op de plek van de sloot voor een groot deel een fietspad: het Gerenpad. In

het gebied zijn in 1832 vier boerderijen aangegeven die ook op de Hottingerkaart 1773- 1794 al voorkomen. Op de Hottingerkaart valt op dat de vier boerenerven de kern van de buurschap Ittersum lijken te vormen. De boerderijen hebben daarom een grote ouderdom en gaan vermoedelijk tot aan de Middeleeuwen terug.

70 Ittersumerbroek - Waardering: 50 % - Toponiem: Den Esch

In dit gebied dat wordt begrensd door de IJsselcentraleweg, Hollewandsweg, de Schemerhornstraat en het Van Schaikpad is in 1990 een nederzetting uit de Bronstijd aangetroffen. Tijdens diverse opgravingen tussen 1993 en 1997 zijn nog meer sporen van erven uit de Midden- en Late-Bronstijd (1200-800 v. Chr.) en de Vroege IJzertijd 800 v-chr-0) aangetroffen. Naast erven zijn er zelfs ronde cirkels van paalsporen waargenomen die geïnterpreteerd zijn als zonnekalenders. Opmerkelijk is de vondst van een klein standvoetbekertje, een verwijzing naar een graf uit de Standvoetbekercultuur. Tegenwoordig zijn delen van de wijk Ittersumerbroek te beschouwen als 0 % gebieden. Het gaat dan om de terreinen van de vijver en bijbehorende waterlopen en delen van de opgegraven wegcunetten. Onder de nieuwbouw kunnen echter nog veel sporen bewaard zijn gebleven. Vooral onder het bosperceel tussen de vijver en de Staatssecretarislaan/Van Schaikstraat zijn nog veel sporen te verwachten.

71 Ittersum - Waardering: 50 % - Toponiem: Ittersumer Wei- en Hooilanden

Het gebied tussen de spoorlijn Zwolle-Deventer, Nieuwe Deventerweg en Oldeneelallee ligt op een dekzandrug. Op het kadastrale minuutplan uit 1832 staan aan deze zijde van de Nieuwe Deventerweg drie kleine erven aangegeven. Alleen het meest oostelijke erf heeft een naam: de Snijder. Dit erf was eigendom van kapper Hermannus van den Beld. Van de overige twee erven is geen naam overgeleverd. Het gebouw tegenover het erf Disselhof behoort bij dit erf en is vermoedelijk niet meer dan een schuur of bijgebouw. Het gebouw staat enigszins schuin georiënteerd op de Nieuwe Deventerweg en is eigendom van Jan Middelburg. Ook deze drie gebouwen staan al op de Hottingerkaart uit de periode 1773-1794 aangegeven.

326 Wijk: de Geren - Waardering: 50% - Toponiem: De Schellerhoek

Het gebied tussen de IJsselallee, Oldermannenlaan, Van den Toernebelt, Meensliedenlaan, Ittersumallee en de Bloksteeg ligt vermoedelijk op een natuurlijke dekzandhoogte. Op oud kaartmateriaal valt in dit gebied weinig te ontdekken. Op het kadastrale minuutplan uit 1832 staat alleen de Bloksteeg aangegeven. Deze Bloksteeg vormde vanouds de grens tussen twee gebieden: Schellerhoek en De Blokken. Archeologisch onderzoek ten zuiden van de Van den Toernebelt heeft aangetoond dat de zandhoogte al in het Mesolithicum in gebruik is genomen. Naast twintig brandkuilen zijn ook enkele stukken vuursteen en een aardewerkfragment uit het Laat Neolithicum of Vroege Bronstijd aangetroffen. Deze scherf vorm mogelijk een indicatie voor een nederzetting ergens in de nabijheid van het onderzoeksgebied.

327 Ittersumerlanden - Waardering: 50 % - toponiem: Ittersumer Wei- en Hooilanden

Het gebied tussen de Oldeneelallee, Nieuwe Deventerweg, IJsselcentraleweg en de Ministerlaan ligt op dezelfde dekzandrug als de hierboven genoemde gebieden. In dit gebied zijn op de Hottingerkaart en het kadastrale minuutplan uit 1832 geen gebouwen aangegeven. Later in de 19de eeuw is langs de Nieuwe Deventerweg een school gebouwd. Deze school die later dienst deed als brandweerkazerne bestaat nog steeds en wordt tegenwoordig gebruikt als woonhuis. Archeologische sporen in het gebied gaan mogelijk terug tot de prehistorie en volle middeleeuwen.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart (zie 3.2.1 Huidige situatie) een grote vondstkans hebben (50% of meer), hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Inleiding

Voor het plangebied zijn inventarisaties van cultuurhistorische waarden uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen. Het betreft de cultuurhistorische quickscan Onderzoeksgebied Zwolle Zuid en Schelle/Oldeneel, gemeente Zwolle. (oktober 2013) De cultuurhistorische quickscan 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.

Huidige situatie

Het plangebied omvat het zuid oostelijk deel van de bebouwde kom van "Zwolle-Zuid" Het gebied is gesitueerd zuidwestelijk van de spoorlijn richting Almelo en noordoostelijk van de spoorlijn richting Deventer. Het terrein van de voormalige buitenplaats Zandhove en het aangrenzende buitengebied vormt de zuidelijke grens van dit gebied. De IJsselallee (N337) aan de noordoostgrens is onderdeel van de hoofdontsluitingsring rondom de kern van Zwolle. Voorbij de Oldeneelallee gaat de IJsselallee over in de Wijheseweg die via een bocht de oostelijke grens van het gebied vormt (Hoog-Zuthem). Het plangebied omvat de naoorlogse woonbuurten: Geren, de Gerenlanden en het Gerenbroek, Oud Ittersum, de Ittersumerlanden en het Ittersumerbroek. Zuidwestelijk in het plangebied ligt het Ittersumpark.

Het ruimtelijke beeld van het plangebied wordt door de naoorlogse ontwikkelingen sterk gekenmerkt door de verstedelijking, met enerzijds woonbuurten die karakteristiek zijn voor de stedenbouw in de jaren 1960 en 1970 (Oud Ittersum, Ittersumerlanden, Geren, Gerenbroek en Gerenlanden). Oud Ittersum (staatsliedenbuurt) dateert uit de vroege jaren 1960 en is orthogonaal aangelegd, terwijl de overige buurten zijn opgezet volgens de bloemkoolstructuur. Dit met uitzondering van Ittersummerbroek die een representant is van de woningbouw uit de jaren 1980 en 1990 waarbij orthogonale structuren zijn gecombineerd met ronde structuren.

Speels aangelegde en autoluwe woonerven met meanderende reeksen woningen die worden afgewisseld door markante water- en groenstructuren zetten de toon. Tussen de woonbuurten vertellen bewaard gebleven oude verbindingstructuren zoals de Nieuwe Deventerweg en de Hollewandsweg nog steeds op een herkenbare manier het verhaal van de prestedelijke periode. In die periode verdichte zich de lintbouw langs deze wegen en kwamen er steeds meer burgerhuizen.

Toch zijn hier nog steeds enkele verspreide boerderijen te vinden uit de periode van het Zwollerkerspel toen het gebied nog werd bepaald door een landelijk karakter. In het algemeen wordt het onderzoeksgebied dan ook bepaald door het contrast 'dicht-stedelijk' en 'landschappelijk-open'.



In het gebied behoren de Nieuwe Deventerweg en de Hollewandsweg tot de belangrijkste prestedelijke verbindingsstructuren. Laatstgenoemd tracé vormt de centrale ontsluitingsweg in het plangebied.

Historische ensembles

Voor de verstedelijking werd het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied bepaald door een landelijk en agrarisch karakter met verspreid liggende boerderijen. Door de verstedelijking en de ontwikkeling van diverse woonbuurten is dit karakter verdwenen. Wel bleven in het verstedelijkte gebiedsdeel de oude hoofdverbindingen behouden. Ze vormen deels nog markante historische ensembles, met lintbebouwing die vooral uit het interbellum dateert. Hieronder volgen de verschillende waardevolle ensembles.

De Nieuwe Deventerweg heeft een opmerkelijk breed profiel. Vooral naar het zuiden toe is er vrij jonge bebouwing, maar ook aan deze weg wordt het beeld sterk bepaald door lintbebouwing met vrijstaande woningen en burgerhuizen uit het interbellum. Net als aan de Oude Deventerstraatweg en de Zwarteweg staan ook aan de Nieuwe Deventerweg enkele Spitswoningen (bij de aansluiting op de Oldeneelweg). Verder is er nog een enkele oude boerderij zoals op nummer 103 (De Handschoen = Rijksmonument), en bevinden zich langs deze straat het voormalige buiten Berkenhove (nr. 99) en Huize Ittersum (nr. 129 = Rijksmonument). Met name bij deze buitens en de historische boerderijen zijn delen van de prestedelijke verkavelingsstructuren herkenbaar gebleven.

Ook de naoorlogse uitbreidingsbuurten in Zuid geven een interessant beeld van de historische gelaagdheid van het onderzoeksgebied, vooral in de in de jaren 1970 ontwikkelde wijkdelen. Van een bijzondere betekenis zijn hier de volgende twee opmerkelijke ensembles:

Als onderdeel van de Gerenlanden het complex woningen aan de Gruitmeesterslaan 150-160, Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67, Munterkamp 1-69 en Snavel van Emekamp 1-47, 38-90. Deze woningen uit 1978-1980 zijn ontworpen door G.J. van den Belt. Het gaat om eengezinswoningen rond kronkelige woonerven ('bloemkoolstructuur') en grachtjes. Ze geven een goed beeld van de vernieuwende en door het

Structuralisme beïnvloedde ideeën over stadsplanning rond 1975-1980, als een reactie op de grootschalige en strakke woonwijken met strokenbouw.

Een tweede opmerkelijk ensemble is te vinden aan de Scriveriusmate 1-52 (Gerenbroek). Het betreft 47 woningen uit 1979, naar ontwerp van architect Jan Plas van het bureau J. Plas en C.P. Bos. Hij combineerde de houtbouwtraditie uit het Waterland met de nieuwe richtlijnen voor houtskeletbouw, beïnvloed door het Structuralisme. Ook hier is in de stedenbouwkundige opzet van de wijk uitgegaan van de bloemkoolstructuur.

Tot de overige historische bebouwing behoren objecten zoals het vroegere schooltje van de buurtschap Ittersum aan de Nieuwe Deventerweg 158-164, maar bijvoorbeeld ook het buitenhuis Zandhove, Hollewandsweg (nr. 17 Gemeentelijk monument). Ze behoren tot de oudste bebouwing in het gebied en worden gekenmerkt door een historiserende vormtaal, met kenmerken van de neorenaissance of het classicisme.

Historische groenstructuren

Het plangebied is voor een groot deel verstedelijkt maar toch bleven er diverse historische groenstructuren behouden. Bovendien zijn natuurlijke elementen zoals weteringen en kleine bosjes in de stadsplanning opgenomen. Ze herinneren aan het oorspronkelijke agrarische gebied. Een aantal bomen in Zwolle-Zuid is opgenomen op de gemeentelijke lijst van waardevolle of monumentale bomen. Wanneer deze kwalificaties zijn vermeld wordt dan ook expliciet verwezen naar deze lijst.

De Mars

Gevarieerde laanbeplanting (o.m. beuk, eik), in de vorm van enkelvoudige bomenreeksen langs een bos en opgenomen in de bomenlijst.

Hollewandsweg

Aan deze weg is een groot aantal bomen als waardevol en monumentaal aangemerkt. Het gaat langs deze weg deels om een enkelvoudige bomenreeks, aan de oostzijde van de weg. Ter hoogte van het oude landgoed Zandhove is aan beide zijden van de weg laanbeplanting, in de vorm van hoge en zware zomereiken.

Nieuwe Deventerweg

Aan deze weg bestaat de aan weerskanten van het tracé gelegen laanbeplanting uit tamelijk jonge bomen, vermoedelijk zo'n kwart eeuw oud. De beplanting gaat terug op een historisch gegeven, en bevindt zich vooral langs het weggedeelte ten noorden van de Oldeneelallee. In het verleden was ook langs het zuidelijke gedeelte aaneengesloten beplanting te vinden.

Oldermannenlaan

De Oldermannenlaan ligt parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer. De laanbeplanting bestaat hier uit drie reeksen met 51 als waardevol aangemerkte zomereiken. De Oldermannenlaan vormt een historische aftakking van de Nieuwe Deventerweg, die direct langs het spoor kwam te liggen.

Thorbeckelaan/Goeman Borgesiuslaan

De Thorbeckelaan en de hier haaks op aansluitende Goeman Borgesiuslaan maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van één van de eerste woonbuurten die in de zeventiger jaren in Ittersum zijn gerealiseerd. Aan beide lanen staan reeksen hoge en zware platanen die zijn aangemerkt op de bomenlijst. Een aantal exemplaren is vrij jong, maar de zware bomen dateren uit de prestedelijke fase. Mogelijk verwijzen ze naar de beplanting van een oud erf.

Tuinen

Van de historische tuinen in het onderzoeksgebied valt onder meer de nog deels historische aanleg van het Huize Ittersum (Nieuwe Deventerweg 129) en het Huize Zandhove (Hollewandsweg 17-19) op. In beide

gevallen gaat het om een landschappelijke tuinaanleg die is gecombineerd met bospercelen. Langs de straat hebben beide landhuizen een vijverpartij. Het terrein van Huize Ittersum heeft lindenreeksen aan de kant van de Oldeneelallee.

Parken en plantsoenen

Tot de naoorlogse periode behoort het Ittersumerpark. Dit langs de oostkant van de spoorlijn Zwolle-Deventer gelegen wijkpark kwam in de jaren 90 van de 20ste eeuw tegelijk met de stedelijke ontwikkeling van het Ittersumerbroek tot stand. Het is een karakteristiek park uit deze periode, gekenmerkt door een speelse en ruime opzet met lig- en speelweiden, deels lusvormige paden en verspreide bosschages. Er is een grote vijverpartij met een aanpalend terras.

Cultuurhistorische waarden

Objecten met een hoge cultuurhistorische waarde

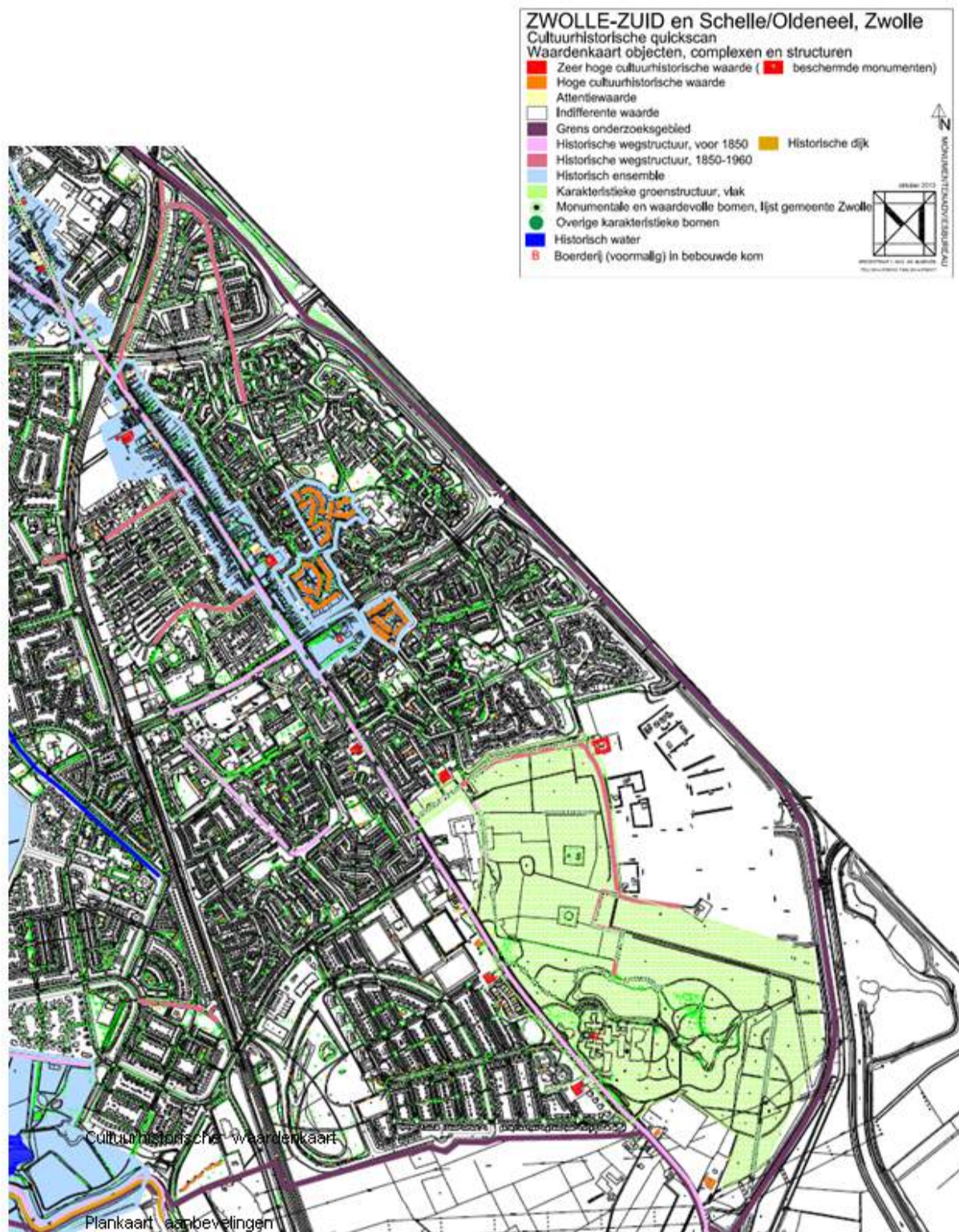
- Gruitmeesterslaan 156-160
- Hollewandsweg 14-16
- Hollewandsweg 23-23.1
- Hollewandsweg achter 23 (toegangsposten)
- Hollewandsweg 25-27
- Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67
- Munterkamp 1-69
- Scriveriusmate 1-52
- Snavel van Emekamp 1-47, 38-90

Objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde

- De Mars 9-9a-11
- bij Hollewandsweg 17-19 (= hekposten Zandhove)
- bij Hollewandsweg 17-19 (= paal bij Zandhove)
- Hollewandsweg 18
- Hollewandsweg 20
- Nieuwe Deventerweg 95
- Nieuwe Deventerweg 158-164 (schooltje)

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



Het onderscheid tussen de cultuurhistorische waarde is als volgt:

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge

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

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

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

Sommige objecten zijn reeds als gemeentelijk of rijksmonument beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

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

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.

Voor deze categorie objecten is geen beschermende regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in het plangebied worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden de Cultuurhistorische quickscan Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel, gemeente Zwolle (okt. 2013) Bijlage 1.

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

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Verkeersstructuur

Categorisering

Om de gewenste afstemming tussen vorm en functie van de weg te kunnen bereiken, is het wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties. Bij de categorie-indeling is aangesloten bij de landelijk ontwikkelde richtlijnen hiervoor.

Gebiedsontsluitingsweg

De IJsselallee en Wijheseweg hebben een essentiële gebiedsontsluitende functie. Dit zijn wegen waar het verkeer zo goed mogelijk met zo min mogelijk verstoringen kan doorstromen. Deze wegen hebben een regionale binding en zijn gericht op de stroomfunctie. Deze gebiedsontsluitingswegen worden uitgevoerd met gescheiden rijbanen en de maximumsnelheid binnen de bebouwde kom is 70 km/uur. Op deze wegen mogen de bromfietzers niet op de rijbaan rijden.

De wegen met hoofdzakelijk een lokale binding en een ontsluitende functie, gericht op het bereikbaar maken van wijken en kernen zijn eveneens gebiedsontsluitingswegen. Ook hier is een goede doorstroming van belang, maar de nadruk ligt op de mogelijkheid dat er op kruispunten veelvuldig uitwisseling van verkeer plaatsvindt van en naar andere wegen. Dit type weg heeft een overrijdbare rijbaanscheiding en fietsvoorzieningen. Bromfietzers bevinden zich in principe op de rijbaan. De maximumsnelheid binnen de bebouwde kom is 50 km/uur. In Zwolle-zuidoost zijn dit de Ittersumallee, Oldeneelallee, IJsselcentraleweg, Nieuwe Deventerweg (gedeelte tussen Oldeneelallee en IJsselcentraleweg) en Hollewandsweg.

Erftoegangswegen

De overige wegen in het gebied zijn aangewezen als erftoegangsweg. Tot deze categorie behoren de woonerven, waar stapvoets gereden mag worden, en de woonstraten met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op erftoegangswegen dienen de verkeersdeelnemers er rekening mee te houden dat het verkeer langs de hele weg zijn herkomst of bestemming heeft.

In Geren, Gerenlanden, Gerenbroek, Ittersumerlanden en Ittersumerbroek zijn veel woonerven. Dit is kenmerkend voor de periode waarin dit deel van de wijk is ontwikkeld. In de periode van 1999 tot en met 2002 is Zwolle-zuidoost duurzaam veilig ingericht. Er zijn zo groot mogelijk aaneengesloten gebieden aangewezen als 30 km/uur-zone en er zijn op diverse punten (sobere) maatregelen getroffen om de snelheid te verlagen en de veiligheid te verhogen. Het gaat ondermeer om de aanleg van plateaus, drempels, geleiders, versmallingen en andere verkeersremmende maatregelen. Streven is om met reconstructie en onderhoud de inrichting meer aan te laten sluiten bij hedendaagse richtlijnen voor de inrichting van erftoegangswegen.

De verkeersstructuur is weergegeven op kaart 6.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



5 juli 2021

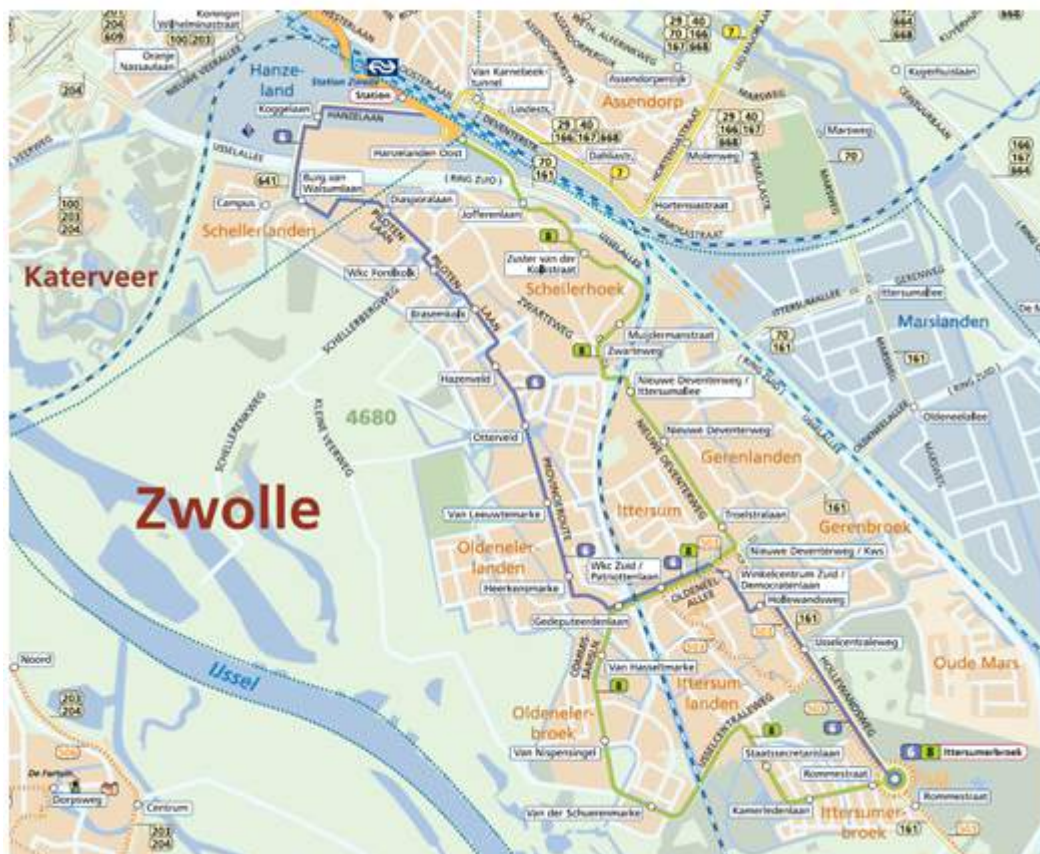
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Openbaar vervoer

Zwolle zuid oost wordt ontsloten middels de openbaar vervoerlijnen 6,8, 161 en 503. Lijn 161 en 503 rijden over de Hollewandsweg. Vervolgens rijdt lijn 161 via de Marslanden naar het station Zwolle. Stadslijn 8 rijdt een ronde door Zwolle Zuid via de Oldeneelallee, Nieuwe Deventerweg en Vrouwenlaan naar de Hanzelaan.

Stadslijn 6 rijdt via de Provincieroute, het winkelcentrum aan de Oldeneelallee naar de Hollewandsweg. Alle lijnen halteren op diverse plaatsen op of langs de weg.

De bereikbaarheid van Zwolle Zuid is met deze bediening niet optimaal.



Fietsverkeer

Het fietsroutenetwerk van Zwolle bestaat uit hoofdfietsroutes en overige (recreatieve) fietsroutes.

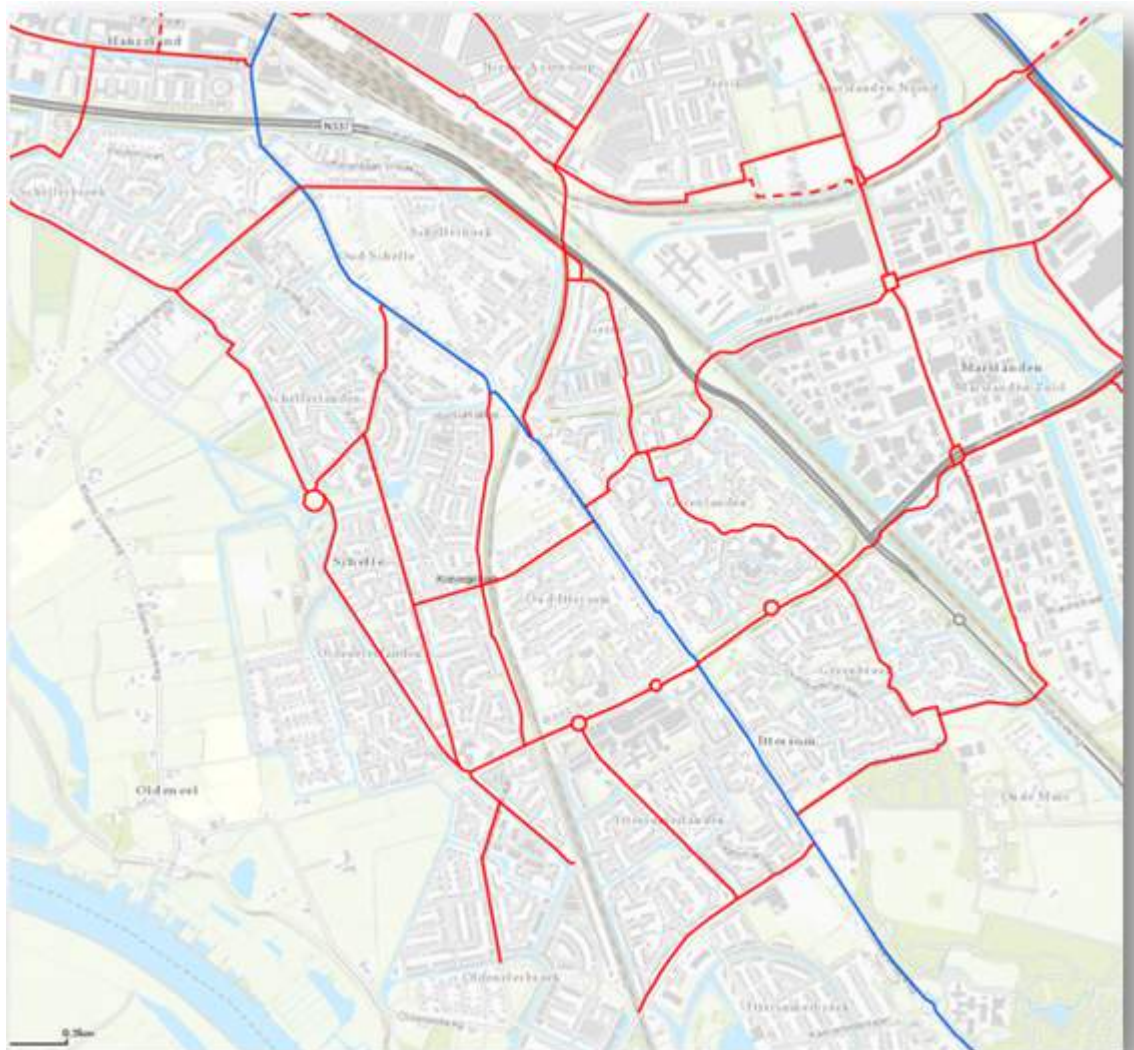
De belangrijkste hoofdfietsroutes in Zwolle-zuidoost zijn:

- de regionale fietsroute Zwarteweg, Nieuwe Deventerweg – Hollewandsweg (deels fietsstroken/deels vrijliggend);
- Oldeneelallee (deels fietsstroken/deels vrijliggend);
- De route Bloksteeg – Gerenpad (overwegend vrijliggend);
- Thorbeckelaan (geen fietsvoorzieningen aanwezig).

De (vrij liggende) fietspaden hebben een belangrijke doorgaande verkeersfunctie en hebben daarom waar mogelijk /noodzakelijk voorrang op het kruisende verkeer.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



Hoofd fietsroutes

- hoofd fietsroute
- - toekomstige hoofd fietsroute
- regionale hoofd fietsroute
- - toekomstige regionale hoofd fietsroute

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De verkeersstructuur van het plangebied blijft ongewijzigd. Het openbaar gebied en de wegen in het plangebied worden in het bestemmingsplan conserverend bestemd.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Structuurgroen in de zin van het structuurplan 2020

Zwolle-zuidoost is gesitueerd op een evenwijdig aan de IJssel liggende zandrug en in de laagtes aan weerszijden daarvan. Het oude dorp Ittersum en het landgoed Zandhove liggen op de zandrug. De oude landroute, die deze hoge en droge delen met elkaar en met de stad Zwolle verbindt, wordt vanouds gekenmerkt door een begeleiding met zware bomenrijen (lanen), zoals de Nieuwe Deventerweg en de Hollewandsweg. Door de aanleg van het spoor is deze oude route naar Deventer vlakbij de stad omgebogen (nu Oldemannenlaan). Het structuurgroen bestaat hierdoor in het centrale deel van de wijk uit een as van droge groene verbindingen. De bomenstructuur moet hier in stand worden gehouden en versterkt. Zowel het dwars- als lengteprofiel moeten hun groene karakter behouden. Het landgoed Zandhove behoort eveneens in zijn geheel tot het structuurgroen. Het is een gebied met hoge natuurlijke en landschappelijke waarden en de aanwezige bebouwing in de vorm van twee maneges, een verpleeghuis, een tuinbouwbedrijf en enkele woningen moet worden gebruikt en ontwikkeld met inachtneming van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Aan weerszijden van de zandrug in de laagten zijn vanouds weteringen (gegraven waterlopen) aanwezig voor de afwatering. Aan de westelijke rand van het plangebied geldt dat voor de Steenwetering, aan de oostelijke rand van het plangebied voor een zijtak van de Zandwetering. Deze zijn als natte verbindingen in het structuurgroen opgenomen. Ook hier geldt dat het gehele groene dwarsprofiel behouden moet blijven. Het water moet zoveel mogelijk (ook visueel) ononderbroken zijn.

Bij de aanleg van Zwolle-zuid is de hoofdontsluiting in de oostelijke laagte langs het spoor naar Heino gelegd (IJsselallee) en van daaruit wordt de wijk ontsloten via twee dwarswegen (de Ittersumallee en de Oldeneelallee) die haaks op de zandrug liggen. Als jonge infrastructuurlijnen worden ook deze wegen beschouwd als onderdeel van het structuurgroen. Zowel de bermen, de taluds van de geluidswallen, de boombeplanting als de begeleidende watergangen en oevers behoren tot het groene dwarsprofiel van deze groene structuurlijnen en moeten hun groene karakter behouden.

Binnen het plangebied is verder ook het Ittersumerpark, gelegen in de laagte van de Steenwetering, onderdeel van het structuurgroen. Ook de IJsselcentraleweg is vanwege de recreatieve betekenis (rondje Zwolle) en vanwege de functie als vliegroute voor vleermuizen tussen Zandhove en de IJssel onderdeel van het structuurgroen.

Buurtgroen in de zin van het structuurplan 2020

Typerend voor Zwolle-zuidoost is de groene dooradering van de woonbuurten, met grote groene ruimten, vaak verbonden door een (vrijliggende) langzaam verkeersroute. Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden zijn wat dat betreft van een sterk gelijkende structuur. Het oude dorp Ittersum heeft een veel fijnmaziger buurtgroenstructuur, zonder vrijliggende langzaam verkeersroutes, terwijl Ittersumerbroek gekenmerkt wordt door een formele structuur met een zichtlaan (Kamerledenlaan) en een gebogen singel (Dreessingel). De groene gebruiksruidtes zijn hier bijna allemaal geconcentreerd in het Ittersumerpark (structuurgroen) en in het Sportpark De Siggels, dat een wijkfunctie vervult. Tenslotte zijn er verspreid kleine groene ruimtes belangrijk, omdat er speelvoorzieningen in liggen of zichten en/of routes naar het buitengebied.

Een overzicht van de groenstructuur is hieronder weergegeven.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand (200 meter) van beschermd natuurerrein (Natura 2000 - gebied Rijntakken). Deze uiterwaarden bieden een biotoop voor vele soorten water-, moeras- en weidevogelsoorten. Met betrekking tot de weidevogels is het gebied van regionale betekenis. Voor doortrekkende en overwinterende vogelsoorten maakt het gebied deel uit van een groot pleistergebied tussen Windesheim en Zwolle, dat van internationale betekenis kan worden genoemd met name voor kleine zwanen.

Duidelijk is dat de biologische waarden zich concentreren in de plassen, moerasjes en vochtige graslanden van de uiterwaarden en in de dijkzone. Dergelijke natuurwaarden zijn over het algemeen gebaat bij continuïteit in beheer en gebruik en vooral rust. Effecten op deze gebieden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet in gevaar brengen.

De (externe) effecten op deze terreinen, door de activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wijzigen echter niet. Binnen het plangebied ligt het landgoed Zandhove. Dit is een bos op rivierzand en lichte klei. De spontane bosvegetatie wordt gevormd door soorten als Boszegge, Bosanemoon, Grote muur, Bergbeemdgras, Zuurbes, Bosgierstgras, Weidegeelster en Akkergeelster.

Er is een Blauwe reiger-kolonie. Bosuil, Ransuil, Groene specht, Middelste bonte specht, Wielwaal, Eekhoorn, Das en diverse soorten vleermuizen komen in dit bos voor. Dit bos heeft een op de natuurwaarden toegesneden bestemming.

3.5.2.2 Flora en fauna

Voor werkzaamheden ter uitvoering van dit bestemmingsplan kunnen de bepalingen uit de Flora- en faunawet in het geding zijn. Dit kan van invloed zijn op de vergunbaarheid en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden.

Er is geen limitatieve opsomming bekend over in het plangebied voorkomende soorten planten en dieren, die bescherming genieten in het kader van de Flora- en faunawet. Zeer waarschijnlijk zijn sommige gebouwen in het plangebied geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. Deze zijn strikt beschermd. Ook is het mogelijk dat gebouwen in het plangebied dienen als vaste verblijfplaats van broedvogels. Vaste verblijfplaatsen van broedvogels zijn beschermd. In het openbaar groen komen beschermde planten en dieren voor. Voordat er sloop of ingrijpende verbouw van gebouwen plaatsvindt, moet de eventuele aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels worden gecontroleerd. In het openbaar groen wordt gewerkt met een gedragscode.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur en riolering

Zwolle—Zuid-Oost ligt in de polder De Vijf Marken welke onderdeel uitmaakt van het huidige waterschap Drents Overijsselse Delta. De polder wordt begrensd door de IJsseldijk, de spoorlijn Amersfoort-Zwolle-Meppel en de Soestwetering en sluit iets ten zuiden van de gemeentegrens met Olst-Wijhe weer aan op de IJsseldijk. Op de bijgevoegde kaart zijn de watergangen weergegeven.

De polder was voorheen te typeren als een rivierdallandschap. Rond de op een rivierduin gelegen woonkern Ittersum en landgoed Zandhove-Oude Mars bevond zich regelmatige verkaveling en naar het zuiden een onregelmatigere verkaveling op een poldervaaggrond. Het maaiveld varieerde sterk in hoogte. Het noord-oostelijke deel van het plangebied lag op ca. +0,40 meter NAP tot ca. +1,00 meter NAP in Ittersum.

Het gebied ten zuiden daarvan varieerde in hoogte van +1,00 meter NAP tot +1,50 meter NAP. De afwatering van het noordoostelijke deel van het plangebied vond via agrarische watergangen en het gemaal Markvoort-Noord plaats op de Soestwetering. Het zuidwestelijk deel voerde via agrarische watergangen en de Zandwetering via gemaal Markvoort-Zuid eveneens af op de Soestwetering.

De waterstructuur binnen het plangebied Zwolle-Zuid-Oost is in de jaren 1967-2000 tot stand gekomen bij de aanleg van het nieuwe woongebied. Door deze ontwikkeling is de bemaling via gemaal Markvoort-Zuid vervallen. Het hele plangebied voert nu voor een gedeelte via het bestemmingsplangebied Zwolle-Zuid-West via gemaal Markvoort-Noord af op de Soestwetering. De wijken Geren, Gerenlanden en Gerenbroek zijn met grond tot +1,30 meter NAP opgehoogd. De wijken Ittersumerlanden en Ittersumerbroek zijn opgehoogd tot +1,70/+1,90 meter NAP.

De watergangen binnen het bestemmingsplangebied zijn qua oppervlak afgestemd op het bergen van regenwater uit het gescheiden rioolstelsel in de wijken en het overstortwater uit de gemengde rioolstelsels van een deel van Ittersum. Het waterschap streeft door bemaling een vast waterpeil in het stedelijk gebied na. De oppervlaktewaterpeilen zijn afgestemd op een goede drooglegging in de woonwijk en de oppervlakte- en grondwaterstanden in het omliggende agrarische gebied. De peilen variëren tussen +0,20 meter NAP in –0,40 meter NAP. De peilen worden door middel van stuwen en bemaling in stand gehouden.



Afbeelding: primaire en secundaire watergangen in het plangebied (bron: legger2019, WDODefta)

3.6.1.2 Overstromingsrisico

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

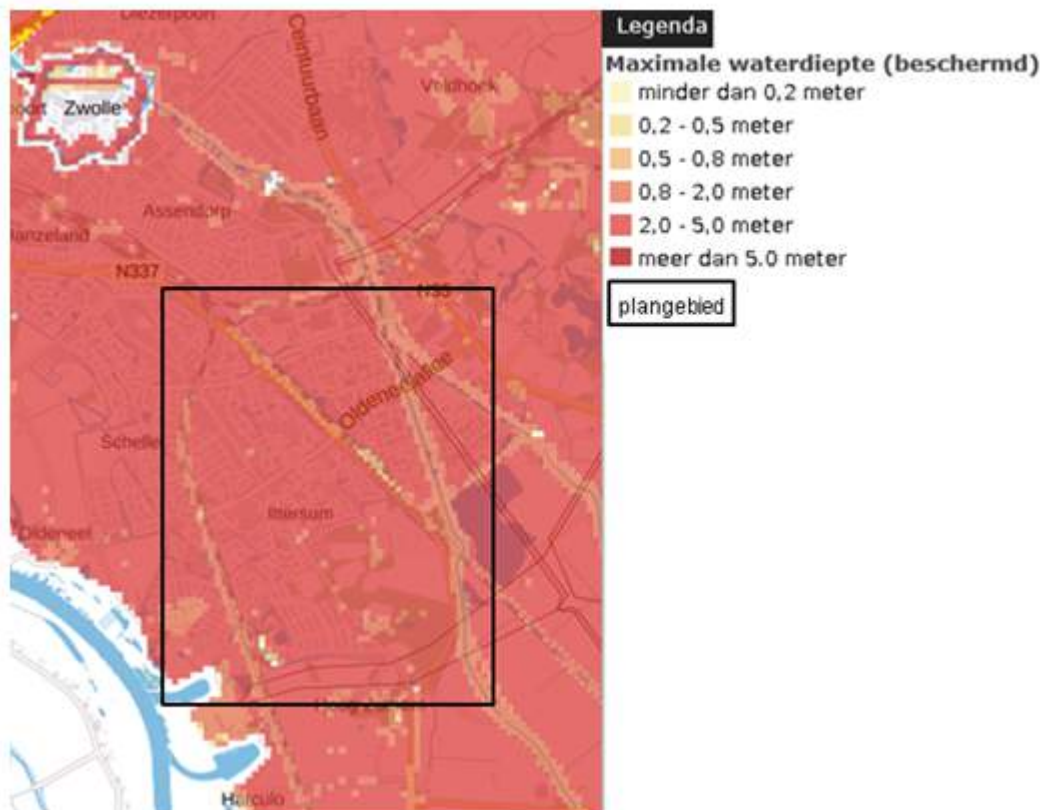
Risico-inventarisatie

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

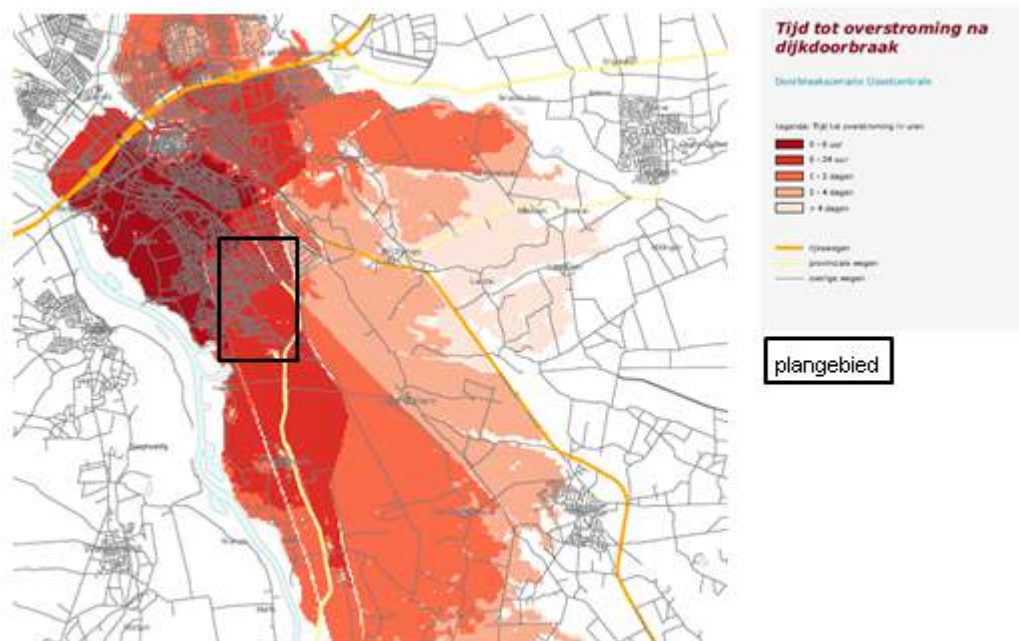
5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 2,0 tot 5,0 meter (figuur 1). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 2 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is snel, namelijk 6 tot 24 uur.



Figuur 1: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: risicokaart.nl)



Figuur 2: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

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

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Watersysteem

Het watersysteem binnen het plangebied blijft ongewijzigd waardoor er geen wijzigingen te verwachten zijn in de grondwaterstanden in de diverse buurten van dit plangebied. Ook wordt de veerkracht van het watersysteem niet gewijzigd.

Riolering

Hemelwater moet zo veel mogelijk binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Ontwateringsdiepte

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 cm boven het niveau van de openbare weg te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bv.

toepassing van waterdichte materialen of drempels).

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de wijken Ittersum, Ittersumerlanden en Ittersumerbroek, Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en het landgoed Zandhove. Woonwijk De Oude Mars maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Hiervoor is een apart op ontwikkeling gericht bestemmingsplan gemaakt.

De globale begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de spoorlijn Zwolle – Almelo tot aan het fietsviaduct onder de Wijheseweg in de wijk Gerenbroek. Vanaf het viaduct loopt de grens langs de zuidrand van de wijk Gerenbroek en via De Mars in zuidelijke richting en vervolgens langs de noordzijde van landgoed Zandhove oostwaarts richting de Wijheseweg. De Wijheseweg zelf vormt het laatste deel van de oostelijke begrenzing. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door Hollewandsweg en de zuidrand van de wijk Ittersumerbroek. De spoorlijn Zwolle- Deventer vormt de westelijke begrenzing.



De wijk Ittersum bestaat uit de buurten Oud-Ittersum, Ittersumerbroek en Ittersumerlanden.

Ittersum is een voormalig buurtschap dat behoorde tot de gemeente Zwollerkerspel. De wijk heeft op 1 januari 2018 in totaal zo'n 7.550 inwoners en 3272 huishoudens. De straatnamen in Ittersum zoals Dr. Kuyperslaan, Van Hallware of Van Schaikpad zijn ontleend aan Nederlandse politici.

De oudste buurt in Ittersum is Oud-Ittersum. De woningen in deze buurt zijn vooral in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw gerealiseerd. De woningen in Ittersumerlanden zijn voor het grootste deel gebouwd in de jaren tachtig. Ittersumerbroek is de jongste buurt van de wijk: bijna de volledige woningvoorraad in deze buurt is gebouwd in de jaren negentig. Iets meer dan de helft van de woningen is

koop en iets minder dan een derde van de woningen is etagebouw. Er wonen relatief evenveel jongeren in Ittersum als in Zwolle gemiddeld (12%) en iets meer ouderen (18%) dan in Zwolle gemiddeld (15%).

Oud-Ittersum ligt in de wijk Ittersum en ligt binnen die wijk het dichtst tegen het centrum aan. Deze buurt vormde in het verleden een buurtschap in de voormalige gemeente Zwollerkerkspeel. De buurt heeft op 1 januari 2018 ruim 1.300 inwoners en 513 huishoudens. In het noordelijkste puntje van de buurt, op het terrein van een voormalige boerderij, worden in 2018 en 2019 56 nieuwe woningen gebouwd. In Oud-Ittersum staat Zalencentrum Sio, waar veel activiteiten door en voor de wijk worden georganiseerd. In het zuiden van de buurt, tegenover winkelcentrum Zwolle-Zuid, is een sportschool, JongerenCentrum Rezet en Klim- en Outdoorcentrum Yosemite. De straatnamen in Oud-Ittersum zoals Thorbecke-, Troelstra- en Schaepmanlaan, zijn ontleend aan Nederlandse politici. De meest voorkomende woningen in Oud-Ittersum zijn vrijstaande woningen, tussenwoningen en eengezinswoningen. Er is bijna geen etagebouw. Ruim vier op de vijf woningen is een koopwoning. Een groot deel van de woningvoorraad stamt uit de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw. Iets minder dan vijf procent is gebouwd in deze eeuw. Op 1 januari 2018 wonen er relatief meer ouderen in Oud-Ittersum (20%) dan gemiddeld in Zwolle (15%) en zijn er minder huishoudens met armoede (2%) dan in Zwolle (9%). In Oud-Ittersum wonen minder mensen met een niet-westerse migratieachtergrond (3%) dan gemiddeld in Zwolle (10%).

Ittersumerlanden ligt in de wijk Ittersum. Deze buurt is later gebouwd dan, zoals de naam al zegt, Oud-Ittersum. Op 1 januari 2018 wonen in Ittersumerlanden bijna 3.850 mensen en zijn er 1770 huishoudens. Ittersumerlanden ligt ten oosten van Oldenelerbroek. In Ittersumerlanden ligt het winkelcentrum Zwolle-Zuid met daarin wijkcentrum De Pol. In wijkcentrum de Pol is onder andere het WijkServicePunt en het Sociaal wijkteam van Zwolle-Zuid gehuisvest. De straatnamen in Ittersumerlanden eindigen veelal op -ware, zoals Van Hogendopware en Klompéware, en zijn ontleend aan Nederlandse politici. Bijna twee op de drie woningen in de buurt is een huurwoning en bijna vier op de tien betreft hoogbouw. De meest voorkomende woningen in Ittersumerlanden zijn tussenwoningen, eengezinswoningen en hoekwoningen. Zo'n vier vijfde van de woningvoorraad is gebouwd in de jaren tachtig van de vorige eeuw. De overige woningen zijn eind vorige en begin deze eeuw gebouwd. Het aandeel inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond is vergelijkbaar aan Zwolle (10%).

Ittersumerbroek ligt in de wijk Ittersum en ligt van de drie buurten in Ittersum het verst van het centrum af. In Ittersumerbroek wonen op 1 januari 2018 bijna 2.400 mensen en zijn er 989 huishoudens. Bij de aanleg van de woonwijk, begin jaren negentig, is een woodhenge uit de bronstijd (ca 3000 tot 800 voor Christus) opgegraven. Dit zijn twee cirkels van palen die vermoedelijk als zonnekalender diende. De straatnamen in Ittersumerbroek zijn ontleend aan Nederlandse politici, zoals de Den Uylstraat, Dreespad en Schermerhornstraat. In het noordoosten van deze buurt ligt het sportpark De Siggels en in het zuidwesten het park Ittersumerlanden. Twee op de drie woningen is een koopwoning en een kwart van de woningen is hoogbouw. De meest voorkomende woningen in Ittersumerbroek zijn tussenwoningen, eengezinswoningen en geschakelde woningen. Deze buurt is in de periode 1991-1995 gebouwd. Op 1 januari 2018 is het aandeel ouderen in Ittersumerbroek vergelijkbaar aan dat van Zwolle (zo'n 15% en zijn er iets meer jongeren (15%) en in Zwolle gemiddeld (12%). In Ittersumerbroek wonen minder mensen met een niet-westerse migratieachtergrond (4%) dan gemiddeld in Zwolle (10%).

De wijk Geren bestaat uit de buurten Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Oude Mars*. Deze wijk in Zwolle-Zuid telt op 1 januari 2018 7.180 inwoners en 2841 huishoudens. De wijk is gebouwd tussen 1978 en 1985. Ruim tweederde van de woningen zijn koopwoningen en er is relatief weinig etagebouw. Een ander kenmerk van de wijk zijn de vele waterlopen. Er wonen relatief iets meer jongeren (14%) dan in Zwolle gemiddeld (12%) en minder ouderen (11% en in Zwolle 15%). In de wijk Geren wonen relatief minder mensen met een niet-westerse migratieachtergrond (7%) dan gemiddeld in Zwolle (10%).

Geren Deze buurt ligt in de gelijknamige wijk Geren en ligt binnen de wijk het dichtst tegen het centrum aan. Op 1 januari 2018 wonen in Geren 805 mensen en zijn er 445 huishoudens. In het noordelijkste puntje van Geren geeft de fietstunnel naar de Hortensiastraat toegang tot de buurt Pierik en het centrum. Geren heeft vanuit de lucht de vorm van een driehoek en ligt tussen het spoor, de Ittersumallee en de IJsselallee. Het grootste deel van de woningen in Geren is gebouwd in het midden van de jaren tachtig van de vorige

eeuw. Vier op de vijf woningen is een huurwoning en tweederde van alle woningen is etagebouw. Het aandeel jongeren in de buurt Geren is vergelijkbaar aan dat van Zwolle gemiddeld (12%) en er wonen minder ouderen (9%) dan in Zwolle (15%). De werkloosheid in de buurt Geren is hoger (9%) dan in Zwolle gemiddeld (5%) en er zijn meer huishoudens met armoede (19%) dan in Zwolle gemiddeld (9%). In de buurt Geren is het aandeel inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond vrijwel gelijk aan Zwolle gemiddeld (10%).

Gerenlanden is gelegen tussen de buurten Geren, Oud-Ittersum, Marslanden en Gerenbroek. Op 1 januari 2018 heeft de buurt 3117 inwoners en 1191 huishoudens. De buurt is gebouwd in de periode 1979 tot 1985 en bijna vier op de vijf woningen is een koopwoning en er is bijna geen etagebouw. Het aandeel jongeren (14%) is iets hoger dan in Zwolle gemiddeld (12%) en er wonen relatief iets minder ouderen (13%). Er zijn iets meer huishoudens met armoede en iets meer hoge inkomens dan gemiddeld in Zwolle.

De buurt bestaat, naast de doorgaande Gruitmeesterslaan, voornamelijk uit woonerven. De woonerven hebben straatnamen die eindigen op -kamp, zoals Ten Busschekamp, Knoppertkamp of Sellekamp. Gerenlanden heeft een klein winkelcentrum, een sportzaal en drie basisscholen. In deze buurt wonen op 1 januari 2018 3.117 mensen. In het noordoosten van de buurt is de fietstunnel onder het spoor naar Marslanden-Zuid. Dit fietspad loopt door tot in het buitengebied Oost.

Gerenbroek is een buurt in de wijk Geren gelegen tussen Oldeneelallee, Wijheseweg, De Mars en de Hollewandsweg / Nieuwe Deventerweg en ligt aan de rand van het gebiedsplan Zwolle zuidoost. Er wonen op 1 januari 2018 3.157 mensen en er zijn 1184 huishoudens. Er wonen relatief meer jongeren in Gerenbroek (15%) dan in Zwolle gemiddeld (12%) en minder ouderen (10% en in Zwolle 15%). De buurt is gebouwd in de eerste helft van de jaren tachtig van de vorige eeuw en vier op de vijf woningen is een koopwoning. Er is geen etagebouw. De Tichelmeesterlaan slingert zich door de buurt. Deze laan is genoemd naar het 'tichelen': het maken van stenen uit rivierklei van de IJssel. De woonerven in de buurt hebben straatnamen die eindigen op -mate, zoals Sandbergmate, Muntzmate of Krulmate. Er zijn in Gerenbroek minder huishoudens met armoede (3%) dan in Zwolle gemiddeld (9%). In de buurt Gerenbroek is het aandeel inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond lager (6%) dan Zwolle gemiddeld (10%).

*) De Oude Mars maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Hiervoor is een apart op ontwikkeling gericht bestemmingsplan gemaakt.

Woonwagenstandplaatsen

In het plangebied bevinden zich twee woonwagenlocaties, één aan de Essinckbelt en één aan de Hollewandsweg. De locatie aan de Essinckbelt omvat drie woonwagenstandplaatsen. Op de locatie aan de Hollewandsweg geeft ruimte aan 15 woonwagenstandplaatsen

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De functionele structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De woningen in het plangebied wordt in bestemmingsplan Zwolle zuidoost conserverend bestemd.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Centrum

De meeste detailhandel in het plangebied is geconcentreerd in en rond het winkelcentrum Zwolle-zuid aan de Van der Capellenstraat. Dit winkelcentrum is begin jaren tachtig gebouwd en vormt een belangrijke voorziening in de wijk. In 2008 is het winkelcentrum uitgebreid. Het winkeloppervlak bedraagt circa 17.000 m². Gedurende de afgelopen 10 jaren is er altijd in beperkte mate leegstand geweest (tussen 0 en 5 leegstaande winkelpanden). Het winkelcentrum Zwolle-zuid voorziet in daghorecavoorzieningen in het winkelcentrum. Tevens is er een chinees restaurant.

3.8.2 Sport & recreatie

Sport

In Zwolle-zuidoost zijn diverse mogelijkheden voor sportbeoefening. Redelijk centraal in de wijk ligt sportpark de Siggels, dat als eerste in Zwolle kon beschikken over een multifunctioneel kunstgrasveld. In de directe nabijheid ligt de manege waar in een aanpalende voorziening 't Hoefijzer paardrijden voor gehandicapten aanbiedt.

In de wijk ligt verder de tennisaccommodatie van tennisvereniging Ittersum, de sporthal Zwolle-Zuid, diverse gym- en sportzalen. De verschillende parken in het plangebied bieden daarnaast voldoende gelegenheid voor sportieve activiteiten.

Recreatie

De grotere recreatieve voorzieningen liggen aan de zuidrand van het plangebied. Het gaat dan om het Ittersumerpark en Landgoed Zandhove. Het Landgoed wordt vooral gebruikt als wandelgebied. Er ligt ook een ruiterroute. In het park Ittersumerbroek liggen behalve wandelpaden ook speelvoorzieningen alsmede een buurtweide en een nutstuincomplex. De buurten Gerenbroek en Gerenlanden hebben beiden een centraal buurtparkje. In het buurtparkje Gerenbroek ligt een verhard speelveld voor de oudere jeugd en een speelplek met toestellen voor kinderen van 0 tot 12 jaar. In Gerenlanden liggen twee onverharde speelvelden en een speelplek met toestellen.

In Gerenbroek ligt in de groenstrook aan de Radenmakerstraat een speelveld en een buurtweide. In Ittersumerlanden ligt in de groenstrook aan de Van Hallware een buurtweide. Behalve het nutstuincomplex in het Ittersumerpark ligt er een nutstuincomplex aan De Mars. In het bebouwde gebied liggen diverse speelplekken voor kinderen van 0-12 jaar. Eveneens zijn diverse verharde en onverharde speelvelden aanwezig.

3.8.3 Maatschappelijk

Onderwijsvoorzieningen

In de wijk Ittersumerlanden aan de Gelijkheid bevindt zich een Jenaplan school, een scholengemeenschap voor wvo, havo, Vmbo -tl en Vmbo kader. Basisscholen bevinden zich verspreid in de wijk, waarbij zich in elke buurt wel een of meerdere basisscholen bevinden.

Overige maatschappelijke voorzieningen

Aan de Patriottenlaan 3 in de buurt Ittersumerlanden bevindt zich de Kievitsbloem. Dit is een locatie van stichting Driezorg die voorziet in aanleunwoningen voor senioren en is een woonzorgcentrum. Aan de Hollewandsweg is verpleeghuis Zandhove gevestigd te midden van het gelijknamige landgoed.

Aan de van der Heydenstraat bevindt een zorgpunt met o.a fysiotherapeuten, huisartsen, verloskundigen en tandartsen. Tevens is er een apotheek gevestigd aan de Nieuwe Deventerweg 54.

3.8.4 Commercieel

Naast de in 3.8.1 Centrum genoemde functies, is er in de wijk Gerenlanden aan de Sellekamp een buurtwinkelcentrum gevestigd met een supermarkt als trekker. Overige detailhandel bevindt zich verspreid binnen de woonbebouwing aan de Nieuwe Deventerweg.

Motorbrandstofverkooppunt

Aan de Nieuwe Deventerweg 8a bevindt zich een tankstation voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG. Ook aan de Nieuwe Deventerweg 30-32 bevindt zich een tankstation voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG. Tenslotte is bevindt zich aan de Hollewandsweg ter hoogte van de IJsselcentraleweg

een tankstation voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG.

Horeca

Aan de Nieuwe Deventerweg bevinden zich twee restaurants

Bedrijven c.q. kantoren

Aan de Nieuwe Deventerweg en de IJsselcentraleweg zijn garagebedrijven gevestigd. Verder zuidwaarts bevindt zich een tuinbouwbedrijf aan de Hollewandsweg. Aan de Oldeneelallee bevindt zich een kantoor van de Koninklijke Wegenbouw Stevin (KWS).

Beroepen aan huis c.q. afwijkend gebruik

Daarnaast bevinden zich verspreid door de wijk een aantal beroepen aan huis. Aanvullend op deze regeling is een inventarisatie gedaan van het afwijkend gebruik binnen de woonbestemming, dat verder gaat dan de beroep-aan-huis-regeling. Op de plankaart staan de locaties aangegeven waar afwijkend gebruik is toegestaan. Het betreft de volgende adressen en activiteiten:

3.9 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

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 Zwolle Zuid-Oost valt binnen de geluidszone van de volgende wegen: IJsselallee, Oldeneelallee, Ittersumallee, IJsselcentraleweg, Nieuwe Deventerweg, Wijheseweg, Burgemeesterlaan, Gruitmeesterslaan, Hollewandsweg, Staatssecretarislaan, Kamerledenlaan, Patriottenlaan, Staatsmanlaan, Democratenlaan, Radenpad, Radenlaan, Keurmeesterlaan, Tichelmeesterlaan en Schepenenlaan). Grenzend aan het plangebied ligt de Burgemeester De Vos van Steenwijklaan die ook zoneplichtig is.

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.

Industrielawaaï

Het plangebied valt voor een deel binnen de bestaande geluidszone van de energiecentrale Harculo en de geluidszone van het bedrijventerrein De Marslanden. Er worden geen wijzingen in de bestaande zonegrens aangebracht. Binnen deze zones bevinden zich geluidsgevoelige functies, maar in dit bestemmingsplan

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



Spoorweglawaaai

Aan de noordoostgrens van het plangebied ligt de spoorweg Zwolle-Almelo. Aan de westzijde de spoorlijn Zwolle-Deventer. In het plangebied zijn binnen de zones van deze spoorwegen geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is bij het geldende bestemmingsplan geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt binnen het plangebied. 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 toentertijd ook 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.

Verspreid door de wijk is kleinschalige bedrijvigheid aanwezig welke weinig invloed heeft op de milieusituatie aldaar. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan is er geen noodzaak om de vastgestelde en mogelijke milieucategorieën van het bestemmingsplan aan te passen. Er zijn daarnaast 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 het bestemmingsplan.

3.9.3 Trillingen

Goederen en personenvervoer over het spoor zou in potentie kunnen leiden tot (hinderlijke) trillingen in woningen & 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 (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). 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.

Aan de noordoostgrens van het plangebied ligt de spoorweg Zwolle-Almelo. Aan de westzijde de spoorlijn Zwolle-Deventer. Deze spoorlijnen zijn binnen 100 meter van het plangebied gelegen, echter zijn er geen ontwikkelingen voorzien gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat trillingshinder geen belemmering vormt voor 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

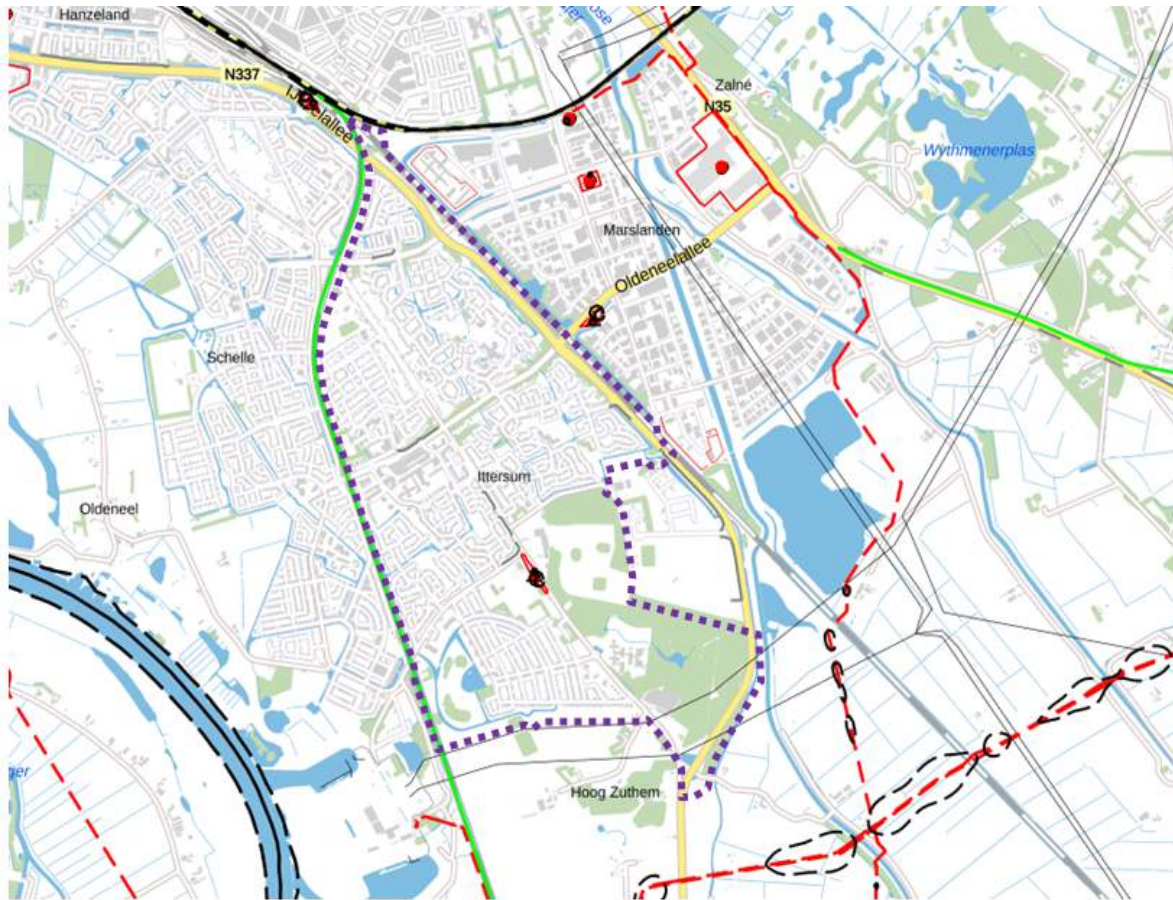
Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een inventarisatie van de huidige bekende bodeminformatie uitgevoerd. Op grond van het HBB (Historisch bodembestand) van de gemeente Zwolle zijn er in het plangebied meerdere locaties bekend waar mogelijk verontreinigingen aanwezig zijn. Uit het bodeminformatiesysteem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



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 het bestemmingsplan.

3.9.6 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 is een inrichting (rode punten) gevestigd, dit betreft een LPG-tankstation gevestigd aan de Hollewandsweg. De vergunde jaardoorzet is $\geq 1000 \text{ m}^3$. De inrichting heeft een 10-6 contour van 35 meter. Binnen de risicocontour van 35 m vanaf het vulpunt zijn geen kwetsbare objecten gevestigd. Bepalend voor het groepsrisico is de bevolkingsdichtheid binnen een straal van 150 meter van het tankstation. Het groepsrisico levert voor het plangebied geen probleem op. De IJsselallee is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen (zwarte en groene lijnen). Ook over het spoor Zwolle-Deventer worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In 2004 is een onderzoek uitgevoerd naar potentiële knelpunten voor wat betreft de externe veiligheid langs transportassen in de gemeente Zwolle. Uit het onderzoek (Inventarisatie Externe Veiligheid Langs Transportassen, gemeente Zwolle, 19 mei 2004) blijkt, dat langs genoemde transportassen zich geen problemsituaties voordoen zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Er lopen geen buisleidingen (rode stippellijn) waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoert door het plangebied.

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. Daarom kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is ten aanzien van het bestemmingsplan.

3.9.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Hoogspanningsleiding ondergronds

In het uiterste noorden van het plangebied ter hoogte van de splitsing van de spoorlijn Zwolle Almelo en Zwolle Meppel lopen twee ondergrondse hoogspanningsleidingen, welke een verbinding vormen tussen

Frankhuis en Marslanden A.

Hoogspanningsleiding bovengronds

Vanaf de centrale Harculo lopen 6 bovengrondse hoogspanningsleidingen richting het oosten. Deze leidingen doorkruisen het plangebied in het zuiden ter hoogte van Hoog Zuthem. De meest noordelijk gelegen leiding loopt pal langs het zuiden van Ittersumerbroek.

Hoofdwaterleiding

In het plangebied bevinden zich twee tracés ten behoeve van de drinkwatervoorziening. In het noorden loopt vanaf de Vrouwenlaan het tracé parallel aan de spoorlijn Zwolle – Deventer en gaat via de Van Den Tornebelt en de Ittersumallee richting bedrijventerrein Marslanden. In het zuidwesten komt het tracé ten hoogte van Ittersumerlanden het plangebied binnen en loopt vervolgens parallel aan de spoorlijn Zwolle – Deventer naar het zuiden.

De leidingen zijn met een dubbelbestemming beschermd (artikel 30, 31 en 32 van de regels). In 4.1 van deze toelichting wordt ingegaan op het begrip dubbelbestemming.

De ligging van bovenstaande leidingen is hieronder weergegeven.

Straalpaden

In het noorden van het gebied loopt een straalpad van de straaltoren Zwollerkerspel aan de Vecht richting Ugchelen. Het straalpad bevindt zich op een hoogte tussen de 38 en 43 meter en levert geen problemen op voor de bebouwing..

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost



3.10 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de Zwolse omgevingsvisie. 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 het Deltaplan 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, overstromingskansen en langdurige droogte en 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 of het gebouw zodanig inrichten dat water in het gebouw niet tot schade leidt. 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 2.6 Waterbeleid

3.11 Energie

Met betrekking tot energie heeft Zwolle diverse aanscherping van de eigen doelstellingen doorgevoerd vanaf 2018. Zo is vastgelegd dat de gemeentelijke tussendoelstelling voor 2025 voor CO2 reductie 25% is (t.o.v. 1990) en dat 25% van het energiegebruik (lokaal) duurzaam wordt opgewekt.

Voor nieuwbouw wordt de landelijke aanscherping van het bouwbesluit en aardgasloos ontwikkelen aangehouden. In de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) is vastgelegd dat vanaf 31 december 2020 alle nieuwe gebouwen in Nederland als bijna energie neutrale gebouwen (BENG) worden gerealiseerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied houdt het in dat deze dienen bij te dragen aan de realisatie van een energieneutrale wijk. Dit betekent dat evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt gebruikt door bewoners, bedrijven en in de openbare ruimte.

Op hoofdlijnen houdt het in dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen (nieuwe) gasinfrastructuur in de wijk wordt aangelegd. Deze ambitie betekent dat de energie ten behoeve het gebouwgebonden en gebruikersgebonden gebruik voor iedere (nieuwe) woning en voorziening duurzaam wordt opgewekt. Opwekking van duurzame energie vindt plaats binnen de wijk of binnen een straal van 10 kilometer rondom de wijk. Ervaring en onderzoek heeft aangetoond dat de doelstellingen haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:

- minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
- wek de benodigde energie duurzaam op;
- maak gebruik van zo efficiënt mogelijke systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning.

Doorwerking overstap van aardgas naar andere warmtevoorziening:

Om een overgang te maken naar aardgasvrij en energieneutraal wonen, werkt de gemeente Zwolle aan een plan hoe Zwolle in fasen kan overstappen van verwarming door aardgas op alternatieven zoals een warmtenet, all electric en/of duurzaam gas. In nauwe samenwerking met netbeheerder Enexis, de provincie en woningcorporaties wordt op stads- en wijkniveau in kaart gebracht welke alternatieve bronnen aanwezig zijn, wat de beste oplossing is voor een bepaald gebied en wat een geschikt moment is om over te

stappen. Denk aan de vervangingstermijn voor bestaande netwerken. Deze strategie wordt vastgelegd in de Zwolse Warmtegids (vanaf 2021 voor iedere gemeente verplicht) en geconcretiseerd in warmteplannen. Die warmteplannen raken iedere bewoner direct en met impact.

Om tijdig de gehele woningvoorraad energieneutraal en aardgasvrij te hebben, moeten in 2025 de eerste 5.000 woningen aangesloten zijn op een aardgasvrije warmtevoorziening. Dit betekent twee of drie Zwolse wijken! Hierdoor wordt een besparing gerealiseerd van 0,225 PJ. Berkum, bestaande uit circa 2.000 woningen, is de eerste wijk die aangepakt wordt. Het project Berkum Energieneutraal 2025 is inmiddels gestart. Op dit moment wordt onderzocht welke volgende wijk(en) tot de scope van deze gebiedsgerichte aanpak kunnen horen.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

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

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Lijst van afwijkend gebruik;
- Lijst met horecacategorieën;
- Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging;
- **Lijst van toegelaten nevenactiviteiten;**
- Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

Inleidende regels:

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

Begrippen;

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 doorgelikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Artikel 40 Algemene procedureregels

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder

omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 30 Leiding - Hoogspanning;

Artikel 31 Leiding - Hoogspanningsverbinding;

Artikel 32 Leiding - Water;

Artikel 33 Waarde - Archeologie;

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie -1;

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie -2

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 36 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

Artikel 40 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst van afwijkend gebruik dat toegestaan is in de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis;
2. een Lijst met horecacategorieën, welke toelaatbaar zijn in de bestemmingen Centrum en Horeca;
3. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemmingen Bedrijf en Gemengd - Bovenwoning met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
4. een Lijst van toegelaten nevenactiviteiten in de bestemming Sport.;
5. een Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming ligt op de gronden aan de achterzijde van de Nieuwe Deventerweg 30 en is conserverend opgenomen. Het opnemen van een andere bestemming voor dit perceelsgedeelte dan de bestemming 'Agrarisch' is onderworpen aan milieutechnische belemmeringen (richtafstanden uit de publicatie VNG Bedrijven en milieuzonering) vanwege de nabijgelegen woningen.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

Deze bestemming ligt op de gronden van het glastuinbouwbedrijf aan de Hollewandsweg. D. Op de overige gronden zijn onder andere twee bedrijfswoningen ten behoeve van het kwekerijbedrijf toegestaan alsmede ondergeschikte detailhandel.

Artikel 5 Bedrijf

Deze bestemming is van toepassing op de bedrijvenlocatie aan de Nieuwe Deventerweg 6 waar thans de kringloop zit gevestigd. In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar een als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. Daarin staat welke bedrijfsactiviteiten wel en welke niet zijn toegestaan. De Staat maakt als Bijlage 3 deel uit van de regels en heeft daardoor een rechtstreekse werking.

Afwijking

Een niet in de staat genoemd bedrijf kan in principe niet worden gevestigd. 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 bijlage 3 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming na vrijwillige beëindiging van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming.

Artikel 6 Bedrijf - Garage

Deze bestemming is gelegen op de gronden van de garagebedrijven aan de Nieuwe Deventerweg en de IJsselcentraleweg. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, bromfietsen en fietsen, en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

Uitgangspunten:

- Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken. In de regels werd er daarom tot nu toe al geen rekening mee gehouden.
- 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.
- Nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² worden specifiek op de plankaart aangegeven. Deze bestemming wordt ook op de plankaart aangegeven op plaatsen waar bestaande kleinere nutsgebouwtjes tot meer dan 50 m² moeten kunnen worden uitgebreid.

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Deze bestemming betreft het bestaande verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Nieuwe Deventerweg en het verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Hollewandsweg 6. De verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG is toegestaan. Ook de exploitatie van een zogenaamde 'autoshop' en een autowasinrichting zijn toegestaan.

Artikel 9 Bos

Het bos rond Hoog Zuthem is bestemd als bos. In dit gebied is de Boswet met herplantplicht van kracht. De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de bossen worden door middel van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beschermd.

Artikel 10 Centrum

Deze bestemming betreft de gronden van het winkelcentrum Zwolle-zuid rond de Van der Capellenstraat, en ten zuiden daarvan in het blok tussen de Ministerlaan en de Vrijheid. Binnen deze bestemming zijn toegestaan:

1. woningen;
2. maatschappelijke voorzieningen
3. detailhandel;
4. dienstverlening in de eerste bouwlaag;
5. kantoren in de eerste bouwlaag;
6. horeca als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
7. parkeervoorzieningen;
8. bijzonder woonvormen;

In de gebruiksregels zijn voor verschillende functies oppervlaktebeperkingen opgenomen.

Winkelpassages zijn als van bebouwing vrij te houden onderdoorgangen vastgelegd.

Ter plaatse van de functieaanduiding parkeergarage is een ondergrondse parkeergarage mogelijk aan de Bredenhorststraat nabij winkelcentrum Zwolle-zuid.

Artikel 11 Detailhandel

Deze bestemming is van toepassing op een deel van het winkelcentrum Gerenlanden aan de Sellekamp. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan in 1 bouwlaag.

Artikel 12 Detailhandel - Bovenwoning

Boven een groot deel van het winkelcentrum Gerenlanden aan de Sellekamp bevinden zich woningen. Om die reden heeft een deel van het winkelcentrum deze bestemming. Detailhandel wordt als recht op de eerste bouwlaag (begane grond) toegestaan. Naast detailhandel zijn ondergeschikte horeca en dienstverlening op de eerste bouwlaag toegestaan. Met een afwijking is het mogelijk om detailhandel ook op de tweede bouwlaag (eerste verdieping) en hoger toe te laten bij de bovenwoningen, indien in de ruimtebehoefte redelijkerwijs niet op andere wijze kan worden voorzien.

Artikel 13 Gemengd-1

Deze bestemming is van toepassing op het perceel aan de Van der Heydenstraat ter hoogte van het Van der Heydenpad tegenover het winkelcentrum Zwolle-zuid. Dit perceel is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de onderbouw en op de begane grond en eengezins- en meergezinswoningen in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag.

Wet geluidhinder:

Maatschappelijke functies in de vorm van andere gezondheidsgebouwen (verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven) kunnen niet aan de buitengevels parallel aan de Oldeneelallee worden gerealiseerd. De reden hiervan is het wegverkeerslawaai van de Oldeneelallee. Dit is op de verbeelding vertaald door middel van een aanduiding op de buitenzijde van het bouwvlak aan de kant van de Oldeneelallee.

Artikel 14 Gemengd -2

Deze bestemming is van toepassing op het perceel aan de Van der Heydenstraat 12. Dit is de locatie van de voormalige brandweerkazerne, naast de spoorweg Zwolle - Deventer. Op deze locatie zijn de volgende

functies toegestaan:

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. sport en sportieve recreatie;
3. kantoren in de eerste bouwlaag;
4. een garagebox ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garagebox';

Wet geluidhinder:

In verband met de Wet geluidhinder zijn in een aantal bouwvlakken geen geluidsgevoelige functies toegestaan. Deze vlakken worden aangeduid als 'geen geluidgevoelige functie'.

Artikel 15 Gemengd - Bovenwoning

Deze bestemming is van toepassing op een aantal percelen aan de Nieuwe Deventerweg. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

1. bedrijven, voor zover aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming en behorende tot de categorie A in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen in de eerste bouwlaag ;
2. bovenwoningen in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag en de zolder;

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar een als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. Daarin staat welke bedrijfsactiviteiten wel en welke niet zijn toegestaan. De Staat maakt als Bijlage 3 deel uit van de regels en heeft daardoor een rechtstreekse werking.

Artikel 16 Groen

Uitgangspunten:

- 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.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal 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.

Artikel 17 Horeca

Deze bestemming is van toepassing op het perceel Nieuwe Deventerweg 103. Binnen deze bestemming is onder andere een café-restaurant en een in pandige bedrijfswoning toegestaan. Het achtererf en het zijerf zijn ingericht als parkeerterrein en hier mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 18 Kantoor

Deze bestemming ligt op de gronden van het kantoor aan de Oldeneelallee 129.

Artikel 19 Maatschappelijk -1

Deze bestemming is van toepassing op diverse percelen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen toegestaan. De

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

aanduiding 'station' binnen het bouwvlak aan de Ministerlaan 197 maakt binnen deze bestemming tevens een spoorwegstation mogelijk. In het tot nu toe geldende plan was deze mogelijkheid ook al opgenomen.

Wet geluidhinder:

In verband met de Wet geluidhinder zijn in een aantal bouwvlakken geen geluidgevoelige functies toegestaan. Deze vlakken worden aangeduid als 'geen geluidgevoelige functie'.

Artikel 20 Maatschappelijk- 2

Deze bestemming is van toepassing op het perceel Van der Heydenstraat 8 (Yosemite) bestemming Maatschappelijk -2

Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, bijzondere woonvormen en sport en sportieve recreatie toegestaan.

Artikel 21 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.

Bij de voetbalvereniging Ittersum aan de IJsselcentraleweg 9 zijn bij recht nevenactiviteiten toegelaten. In de bijlage van de regels (Bijlage 4 Lijst van toegelaten nevenactiviteiten) zijn deze activiteiten opgenomen. Het betreft vormen welke geen milieuoverlast geven en waarbij geen parkeeroverlast zal optreden. Nevenactiviteiten in de vorm van zelfstandige horeca of detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt.

Een aan de bestemming sport ondergeschikt en behorend gebruik is eveneens toegestaan. Voorbeelden hiervan kunnen zijn een start- en eindpunt voor fietstochten en arrangementen waarbij bijvoorbeeld in samenhang met buitenactiviteiten de gebouwen benut worden voor een cursus.

Artikel 22 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen bij recht worden gebouwd.

Artikel 23 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de gebiedsontsluitingswegen, welke gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De wegen zijn nader onderverdeeld in het aantal toegelaten rijbanen en rijstroken. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen tot 50 m² worden gebouwd.

Artikel 24 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming 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 mogen ook 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. Nabij Winkelcentrum Zwolle-zuid ter hoogte van de van der Capellenstraat is binnen deze bestemming tevens een warenmarkt toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding parkeergarage is een

ondergrondse parkeergarage mogelijk aan de Bredenhorststraat nabij winkelcentrum Zwolle-zuid. In deze bestemming is tevens een warenmarkt toegestaan.

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming ligt op de gronden ten behoeve van de spoorlijn Zwolle – Almelo.

Artikel 26 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.

Artikel 27 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- 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 Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik behorend bij de regels staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van het hoofdgebouw dit afwijkende gebruik is toegestaan.

Wet geluidhinder

In verband met de Wet geluidhinder is het op een aantal erven niet toegestaan geluidsgevoelige functies te realiseren. De desbetreffende erven zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'. In de begrippen is omschreven wat onder geluidsgevoelige functies bij woningen moet worden verstaan.

Artikel 28 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. Daarnaast mag er een onbeperkte oppervlakte worden gebouwd ten behoeve van algemene voorzieningen voor het meergezinshuis. Dit voorzover het bestemmingsvlak dit toelaat. Waar geen bijbehorende bouwwerken gewenst zijn, komt de bestemming 'Tuin'.

Afwijkend gebruik:

De hoofdgebouwen met een afwijkend gebruik dat niet valt onder beroep aan huis of met een beroep aan huis groter dan 30% / 50 m² zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik behorend bij de regels staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van het hoofdgebouw dit afwijkende gebruik is toegestaan.

Artikel 29 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.

Artikel 30 Leiding - Hoogspanning

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 leiding is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 31 Leiding - Hoogspanningsverbinding

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

Artikel 32 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. 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 (zie kaart).

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.

Artikel 33 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart in .3.2.1.)
- 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.

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie -1

De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -1 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of er in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in de Bijlage 5 bij de regels. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie -2

De bebouwing die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -2 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of er in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in Bijlage 5 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. Te denken valt hierbij aan het originele metselwerk van de gevels, de detaillering van de kozijnen en de oorspronkelijke dakbedekking. Het gaat hier om het uitwendige beeld, zichtbaar vanaf openbaar gebied. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

4.4 Algemene regels

Artikel 36 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.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 39 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.

Artikel 40 Algemene procedureregels

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

Artikel 41 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overangsrecht

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

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

Artikel 43 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën:

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging 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 **Artikel 5 Bedrijf**.

De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren:

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

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 Zwolle zuidoost en een aantal bestemmingsplannen die na de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2009 zijn vastgesteld.

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt geen aparte inspraak georganiseerd.

Wel is het het bestemmingsplan onder de aandacht gebracht van de bewoners door het 11 december 2019 voorontwerpbestemmingsplan aan te kondigen op de gemeentelijke website. Tevens is een persbericht uitgebracht.

Daarnaast zijn de wijkverenigingen en de winkeliersverenigingen in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Provincie

Samenvatting reactie

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

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting reactie

Het waterschap heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Veiligheidsregio IJsselland

Samenvatting reactie

Er wordt geadviseerd om bij nieuwe ontwikkelingen, die binnen het conserverend bestemmingsplan passen, de nieuw te ontwikkelen panden te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie.

Scenario's

Over de IJsselallee worden verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierbij zijn verschillende scenario's

mogelijk. Omdat het om een conserverend bestemmingsplan gaat, ga ik hier niet in op het scenario waarbij een BLEVE ontstaat. Eventuele maatregelen hiervoor zijn maatwerk en zijn niet relevant zolang er geen concreet (bouw)plan is. Dit geldt ook voor het scenario waarbij een plasbrand ontstaat bij een incident bij het spoor. Bij een incident op de IJsselallee met toxische stoffen kan een giftige wolk ontstaan die over Zwolle-zuidoost trekt. De aanwezigen krijgen dan het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Tennet

Samenvatting reactie

De onderliggende bestemming "Bos" (artikel 9) is naar de mening van Tennet strijdig met artikel 32 Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding, omdat voor de bestemming Bos veel activiteiten zijn toegestaan die strijdig zijn met artikel 32. Er wordt verzocht om een voorrangsbepaling op te nemen, bijvoorbeeld; 'In geval van strijdigheid van bepalingen' gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn'.

Reactie gemeente

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

In artikel 32 van de regels is voor bijvoorbeeld het aanplanten van bomen de onderstaande voorwaarden opgenomen:

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

Naar onze mening biedt dit voldoende garantie dat de leveringszekerheid en veiligheid niet in gevaar worden gebracht.

Samenvatting reactie

Op dit moment staan er al bomen onder de hoogspanningsverbinding en ligt het onderhoud hiervan bij de gemeente. Vooral onder de zogenaamde Jukkenlijn (Harculo) is het onderhoud erg intensief vanwege de beperkte hoogte van de spanningvoerende draden.

Er wordt voorgesteld om de enkelbestemming ter breedte van de belemmerde strook te wijzigen in bijvoorbeeld "Groen" of "Natuur", zodat het bestemmingsplan een toekomstige aanpassing van de inrichting mogelijk maakt. Gedacht wordt aan laagblijvende struiken of heide in deze strook.

Graag willen zij met de gemeente in gesprek gaan om een duurzame oplossing te realiseren.

Reactie gemeente

Het opnemen van een andere bestemming dan Bos bijvoorbeeld Groen of Natuur maakt geen verschil voor een mogelijke aanpassing van de inrichting. Dit is in beide bestemmingen mogelijk. Indien er in verband met het veilig functioneren van de hoogspanningsverbinding geen hoge bomen mogen worden aangeplant, biedt deze regeling voldoende bescherming. Het houtopstand hier verwijderen en er bijvoorbeeld een bloemenmengsel inzaaien is dus mogelijk. Het omvormen van bos naar een bloemenveld zal alleen kunnen wanneer er voldoende middelen beschikbaar zijn. Deze zijn momenteel niet beschikbaar.

Vitens

Samenvatting reactie

In de toelichting ontbreken de gevolgen voor de drinkwatervoorziening die naar hun mening moeten worden meegenomen in de afweging van de energie-alternatieven. Door een groter energietransport ondergronds, die warmte afgeven, kan de temperatuur van het drinkwater boven de wettelijke toegestane norm komen.

Reactie gemeente

Zwolle is op de hoogte van het risico op warmteuitstraling van warmtenetten. Om uitstraling van warmte te beperken, zal de afstand tussen aan te leggen warmtenetten en het drinkwaternet zo ver mogelijk uit elkaar worden gelegd. Onze inzet is warmteleidingen indien mogelijk in de straat te leggen, naast de rioolleidingen. Aangezien drinkwaterleidingen zich meestal in de berm of het trottoir bevinden, is de afstand tussen de warmte- en drinkwaterleidingen in die situatie zo'n 1,5 meter. Zwolle hanteert bij de uitwerking de NEN7171 (norm met criteria voor infrastructuur in de ondergrond in de openbare ruimte). De gemeente houdt bij het ontwerpen rekening met de ligging van parallelle drinkwaterleidingen. Zwolle zal in voorkomend geval in de voorlopig ontwerpfase (VO) een partij als Rotterdam Engineering laten rekenen aan de beïnvloeding.

Ten aanzien van de zorg over opwarming van drinkwaternet (op straatniveau) spelen ook bovengrondse ontwikkelingen een rol. Door bijvoorbeeld hittestress is de bodem dicht bij het oppervlak erg warm (vooral in hoogstedelijk gebied). In theorie kan het drinkwaternet ook vanaf de bovenkant door stijgende temperaturen worden opgewarmd. Met klimaatadaptieve maatregelen, zoals meer groen en schaduw in de openbare ruimte, is de gemeente Zwolle hier bewust op aan het bijsturen.

De zorg (Vitens mist in de betreffende bestemmingsplanparagraaf een relatie met de Vitens belangen) wordt begrepen, echter ons inziens is niet het bestemmingsplan (en de toelichting) het instrument om hier aandacht aan te besteden. Zwolle zal bij de verdere uitwerking van de transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen Vitens betrekken.

Prorail

Samenvatting reactie

In het uiterste noorden van de verbeelding heeft de spoorlijn de bestemming Groen (artikel 16) graag wijzigen in bestemming Verkeer – Railverkeer (artikel 26). Dit geldt ook voor een perceelsgedeelte in het zuidwesten, waarin de spoorlijn de bestemming Groen heeft.

Reactie gemeente

Dit zal worden aangepast, met uitzondering van de percelen die in het geldende bestemmingsplan ook de bestemming Groen hebben te weten :

ZLE 00 P 3026, ZLE 00 L 5269 en ZLE 00 L 5270

Deze percelen zijn niet in gebruik als spoorlijn. Als de bestemming zou worden gewijzigd in Verkeer - Railverkeer zou dit wel mogelijk zijn. Dit kan echter niet zonder geluidsonderzoek en de noodzaak moet worden onderbouwd. In het kader van dit conserverende bestemmingsplan wordt de bestemming Groen voor deze percelen gehandhaafd.

Samenvatting reactie

De beide spoorviaducten, Ittersumallee en Oldeneelallee, zijn bestemd als Verkeer (artikel 24). ProRail ziet dit graag gewijzigd in de bestemming Verkeer – Railverkeer (artikel 26). Bij de opsomming “ met daaraan ondergeschikt”, kan dan “(on)gelijkvloerse kruisingen met wegen” worden opgenomen.

Reactie gemeente

In een bestemmingsplan kan maar één hoofdbestemming worden opgenomen. Indien twee hoofdbestemmingen elkaar kruisen, wordt de onderliggende bestemming opgenomen, in casu de bestemming Verkeer. (zie hieronder artikel 24 van regels van het bestemmingsplan) In de regels bij deze bestemming worden als ondergeschikte functie infrastructurele voorzieningen opgenomen. Hieronder worden dus ook spoorwegen verstaan. In de bouwregels is bepaald dat de bouwhoogte van deze

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

bouwwerken 10 meter mogen bedragen.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Bijlage 1 Cultuurhistorische quikscan

CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN

Onderzoeksgebied

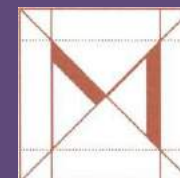
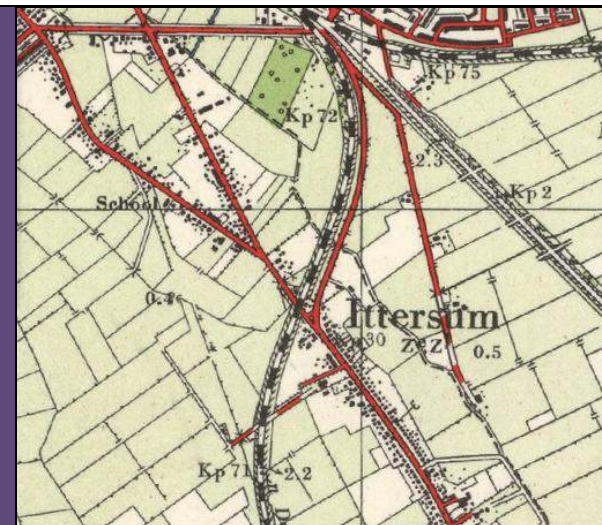
Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel

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**

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

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

MONUMENTEN ADVIES BUREAU

**CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN ONDERZOEKSGBIED
ZWOLLE-ZUID EN SCHELLE/OLDENEEL, ZWOLLE**

INHOUDSOPGAVE:



1 INLEIDING	5	5.1 Inleiding	40
1.1 Cultuurhistorie in het gebied ten zuiden van de IJsselallee	5	5.2 Aanbevelingen t.a.v. de karakteristiek gebied	40
1.2 Nieuw bestemmingsplan voor Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel	5	5.3 Aanbevelingen t.a.v. de hoofdstructuren	40
1.3 De cultuurhistorische quickscan	6	5.4 Bebouwing/objecten	40
1.4 Het doel van de analyse	6	5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.	40
1.5 Werkzaamheden	6	6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED	41
2 SCHETS ONDERZOEKSGBIED	8	7 LITERATUUR / BRONNEN	44
2.1 Ligging en begrenzing	8	LIJST CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING	45
2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld	8	BIJLAGEN :	
2.3 Historische ensembles in Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel	10	- Cultuurhistorische waardenkaart	
2.4 Bebouwingskarakteristiek; historische bebouwing	13		
2.5 Groen- en groenstructuren	17		
3 HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	22		
3.1 Vroege ontwikkeling	22	Grote foto's:	
3.2 Na de middeleeuwen	23	De Mars langs de Gerenbroek, een oud pad met laanbeplanting, waar de bebouwde kom overgaat in het landelijke en bosrijke gebied, p. 4	
3.3 Grote veranderingen in de 20 ^{ste} eeuw	26	Het ruimtelijke beeld van de Nieuwe Deventerweg wordt in belangrijke mate gekenmerkt door historische lintbebouwing, vooral uit het interbellum, p. 7	
3.4 Na de Tweede Wereldoorlog	26	Karakteristieke bebouwing in de Schellerlanden, aan de Burgemeester De Vos Van Steenwijklaan, p. 16	
4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT	33	Boer Van de Vegte ploegt aan de Kleine Veerweg (Inklaar 2010, 48), p. 21	
4.1 Cultuurhistorische waarden, algemene omschrijving	33	In de Gerenlanden leveren water en bebouwing een stadsbeeld met afwisselend vormgegeven 'grachtenpanden', p. 32	
4.2 Historische ruimtelijke structuren	33		
4.3 Historische bouwkunde	36		
4.4 Historische groenstructuren	38		
5 AANBEVELINGEN	40		





1 INLEIDING

1.1 Cultuurhistorie in het gebied ten zuiden van de IJsselallee

Het onderzoeksgebied omvat het gebied ten zuiden van de IJsselallee (N337), die deel uitmaakt van de ring van Zwolle. Het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal woonbuurten die in het kader van de naoorlogse uitbreidingen van Zwolle vanaf de jaren 1970 tot stand kwamen. De meest recente ontwikkelingen dateren uit de late 20ste en vroege 21ste eeuw, met onder meer de door grootschalige schoolgebouwen gedomineerde campus van de hogeschool Windesheim in de noordwesthoek van het onderzoeksgebied. Aan de andere zijde van de IJsselallee gaat de bebouwing hier over in de al even grootschalige kantorenzone ten zuiden van het spoorwegemplacement (Hanzeland).

De verstedelijking van dit deel van Zwolle bracht een grote dynamiek in het agrarische gebied. Door de vele ontwikkelingen verdween uiteindelijk een substantieel deel van het landelijke gebied. De stad rukt er steeds verder op in zuidelijke richting. Toch is vooral in de zone langs de IJssel nog steeds de sfeer te proeven van de prestedelijke periode, toen dit gebied (tot 1967) nog deel uitmaakte van het Zwollerkerspel. Van de drie oude buurtschappen Ittersum, Schelle en Oldeneel worden de twee laatste nog in sterke mate bepaald door het beeld van dijken, wilgenreksen en verspreide boerderijen. Uit de prestedelijke periode is dan ook nog het een en ander terug te vinden in het gebied en ook de recentere ontwikkelingen vertellen een boeiend verhaal van de expansie van Zwolle.

1.2 Nieuwe bestemmingsplannen voor Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel

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. Zowel de historische

relictten als het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van Zwolle-Zuid vormen de cultuurhistorische component en dragers van dit stadsdeel.

De voor het buitengebied bedoelde bestemmingsplannen omvatten ook het direct ten westen van Zwolle-Zuid liggende gebied van de oude buurtschappen Schelle en Oldeneel. Om een helder overzicht te hebben, is er voor gekozen om in de onderhavige quickscan zowel de bebouwde kom van Zwolle-Zuid alsook het buitengebied van Schelle en Oldeneel op te nemen.



afb. 1 Aan de Nieuwe Deventerweg 99 staat Huize Berkenhove. Net als de lintbebouwing uit het interbellum aan deze oude verbindingsweg dateert dit huis uit de tijd van het Zwollerkerspel.

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 Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel 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;

De begrenzing van het in de quickscan bedoelde onderzoeksgebied ‘beperkt’ zich tot de bebouwde kom in Zwolle-Zuid en het open gebied in de IJsselbocht. Voor de begrenzing zie afb. 2 en paragraaf 2.1.

1.4 Het doel van de analyse

Deze analyse beschrijft de cultuurhistorie in Zwolle-Zuid en het buitengebied Schelle/Oldeneel ten behoeve van het bestemmingsplan dat voor het plangebied 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 (3 april 2013), archiefonderzoek en studie van diverse dossiers en documentaties van de gemeente Zwolle. In het bijzonder zijn gebruikt de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle*, oktober 2002 (Buro 2) en de *Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle* (Lantschap – adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie, in samenwerking met het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis, 2009). Alle boerderijen met erven die in 2011 door het Oversticht zijn beschreven, zijn niet in onze inventarisatie opgenomen.

Het voor u liggende rapport bevat de hierboven 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 ONDERZOEKSGBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het onderzoeksgebied omvat de bebouwde kom van “Zwolle-Zuid” en het daaraan grenzende buitengebied van de oude buurtschappen Schelle en Oldeneel. Het gebied is gesitueerd langs de zuidflank van het stadsgebied van Zwolle, ten zuiden en zuidwesten van het Hanzeland en de naar het zuidoosten afbuigende spoorlijn richting Twente. De IJsselallee (N337) vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Als de Ring-Zuid maakt dit tracé deel uit van de hoofdontsluitingsring rondom de kern van Zwolle. Voorbij de Oldeneelallee gaat de IJsselallee over in de Wijheseweg die via een bocht de oostelijke grens van het gebied vormt (Hoog-Zuthem). De Hollewandsweg, de Schermerhornstraat en het Beekmanpad markeren de zuidgrens; dat is direct ten noorden van de buiten het onderzoeksgebied vallende IJsselcentrale (Centrale Harculo). Aan de westzijde vormt het bochtige verloop van de IJssel de gebiedsbegrenzing. De spoorlijn Zwolle-Amersfoort markeert grofweg de tussen de IJssel en de IJsselallee liggende grens, maar valt zelf buiten het onderzoeksgebied.

Zwolle-Zuid omvat een groot aantal naoorlogse woonbuurten: Schelle met de Schellerhoek en de Schellerlanden, Geren, de Gerenlanden en het Gerenbroek, Ittersum, de Ittersumerlanden en het Ittersumerbroek, de Oldenelerlanden en het Oldenelerbroek. De op de spoorlijn naar Amersfoort aansluitende noordwestelijke hoek omvat een campus met scholen, bekend staande als Windesheim. Het gebied wordt doorsneden door de naar het zuiden aftakkende spoorlijn richting Deventer. Andere hoofdverbindingen zijn de Nieuwe Deventerweg met de in het verlengde daarvan gelegen Hollewandsweg, en de Oldeneelallee die de Nieuwe Deventerweg kruist.

Aan de westzijde is het open gebied in aansluiting op de IJsselbocht bewaard gebleven (Schellerbroek, Oldeneel). Hier liggen de oude buurtschappen Schelle en Oldeneel. In de zuidoostelijke hoek bevindt zich de groenzone van Hoog-Zuthem, met het oude landgoed Zandhove. Verder zijn er verschillende parken, waaronder het Schellerpark, Oldenelerpark en het Ittersumerpark.

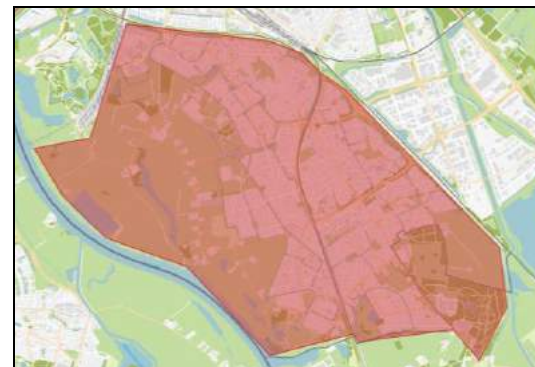
2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld

Het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied wordt door de naoorlogse

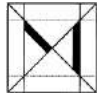
ontwikkelingen sterk gekenmerkt door de verstedelijking, met enerzijds woonbuurten die karakteristiek zijn voor de stedenbouw in de jaren 1960 en 1970 (Staatsliedenbuurt, Ittersumerlanden, Gerenbroek en Gerenlanden). De Staatsliedenbuurt dateert uit de vroege jaren 1960 en is nog orthogonaal aangelegd, terwijl de overige hier genoemde buurten zijn opgezet volgens de bloemkoolstructuur. Anderzijds zijn er de jongste buurten uit de jaren 1980 en 1990 (Oldenelerlanden, Ittersumerbroek, Oldenbroek).

Speels aangelegde en autoluwe woonerven met meanderende reeksen woningen die worden afgewisseld door markante water- en groenstructuren zetten de toon. Tussen de woonbuurten vertellen bewaard gebleven oude verbindingstructuren zoals de Nieuwe Deventerweg, de Zwarteweg en de Grenslaan nog steeds op een herkenbare manier het verhaal van de prestedelijke periode. In die periode verdichte zich de lintbouw langs deze wegen en kwamen er steeds meer burgerhuizen.

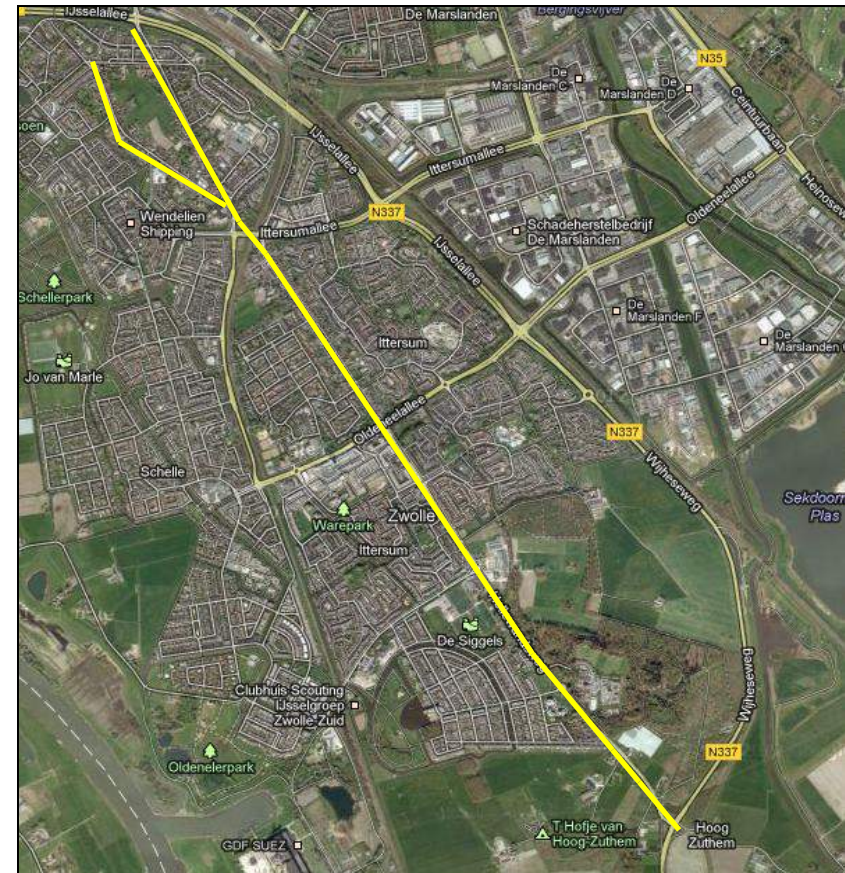
Toch zijn hier nog steeds enkele verspreide boerderijen te vinden uit de periode van het Zwollerkerspel toen het gebied nog werd bepaald door een landelijk karakter. En alhoewel Zwolle zich steeds meer in zuidelijke richting uitbreidt zijn het Schellerbroek en het gebied rondom Oldeneel ook nu nog landelijk en agrarisch. In de uiterwaarden van de IJssel zetten de IJssel- en Schellerdijk, maar ook verspreide boerderijen, slingerende wegen met bomenreeksen, en enkele oude kolken de toon. In het algemeen wordt het onderzoeksgebied dan ook bepaald door het contrast ‘dichtstedelijk’ en ‘landschappelijk-open’. Achterin hoofdstuk 3 is een kaartje toegevoegd waarop de historische ontwikkelingen in kleur zijn aangeduid (afb. 55).



afb. 3 Ligging en (globale) begrenzing van het onderzoeksgebied Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel (buitengebied).



afb. 4, 5, 6. Bovenaan het Ittersumerpark met zicht op de IJsselcentrale. In het midden het Schellerbroek met de in 2010 vernieuwde spoorbrug over de IJssel. Onderaan de Burg. De Vos van Steenwijklaan met links de spoorlijn richting Deventer.



afb. 7 In het gebied behoren de Zwarteweg en het tracé van de Oude Deventerstraatweg, Nieuwe Deventerweg en Hollewandsweg tot de belangrijkste prestedelijke verbindingsstructuren. Laatstgenoemd tracé vormt de hoofdonsluitingsweg in het onderzoeksgebied.

2.3 Historische ensembles in Zwolle-Zuid en Schelle/Oldeneel

Inleiding

Voor de verstedelijking werd het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied bepaald door een landelijk en agrarisch karakter met verspreid liggende boerderijen. Door de verstedelijking en de ontwikkeling van diverse woonbuurten is dit karakter verdwenen. Met uitzondering van het landelijke gedeelte in de westelijke helft van het gebied. Hier zijn nog enkele markante historische ensembles te vinden. Ze bestaan uit historische boerderijen, kleine bebouwingsclusters rond de dijk, en het open agrarische landschap. Verder bleven in het verstedelijkte gebiedsdeel de oude hoofdverbindingen behouden. Ze vormen deels nog markante historische ensembles, met lintbebouwing die vooral uit het interbellum dateert. Hieronder volgen de verschillende waardevolle ensembles.

- **Schelle: Oude Deventerstraatweg / Zwarteweg / Grensleen / Schellerdriehoek / Schellerbergweg / Schellerallee / Van Laersweg**
Kern oude buurtschap met lintbebouwing en restanten agrarisch gebied.

Oude Deventerweg / Zwarteweg / Grensleen

Met de Grensleen omsluiten de Oude Deventerstraatweg en de Zwarteweg het wigvormige terrein dat bekend staat als de Schellerdriehoek. De Schellerdriehoek is een weidegebied/grasland dat een restant is van de prestedelijke structuren, opmerkelijk binnen dit verder in de verstedelijking opgenomen gedeelte van het onderzoeksgebied. Na jarenlange onzekerheid over de toekomst van deze groenzone, is uiteindelijk in overleg met de wijkbewoners gekozen voor een parkaanleg (2008).

Ook genoemde straten zijn restanten uit de prestedelijke fase, waardoor hier sprake is van een waardevol historisch ensemble, zeker in combinatie met het ertussen liggende grasland, de relictten van oude verkavelingsstructuren, groenelementen en diverse boerenerven.

Aan weerskanten van de Oude Deventerstraatweg bevindt zich lintbebouwing uit diverse periodes, die tegelijk met de aanwezige laanbeplanting en een aan de oostkant van de straat gelegen sloot karakteristiek is voor het ruimtelijke beeld van deze weg. Diverse panden dateren uit het interbellum, waaronder enkele markante middenstandsvilla's. De villa's zijn vooral bij de aansluiting op de Grensleen te vinden (westzijde van de weg). Verder zijn er enkele panden uit de



afb. 8 en 9 De Oude Deventerstraatweg, lintbebouwing en laanbeplanting.



afb. 10 en 11 Nieuwe Deventerweg, met De Handschoen op nr. 103.



afb. 12 en 13 Huize Zandhove en één van de boerderijen die verspreid aan de Hollewandsweg nog zijn te vinden.



vroege 20^{ste} eeuw (bijvoorbeeld op de nrs. 82-84 en 86-88), een aantal zogeheten 'Spits-, Moos- of M-huizen' (vooroorlogse tweekappers naar ontwerp van de in Zuid gevestigde aannemersfamilie Mozes Spits) en nog een enkel vroeg 20^{ste}-eeuws boerderijtje (nr. 53).

Het ruimtelijke beeld van de Zwarteweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing met vrijstaande burgerhuizen die voor een belangrijk deel uit het interbellum dateren. Ook hier is een aantal Spitshuizen en een enkel boerderijtje te zien. De boerderijtjes bevinden zich onder meer op de nrs. 22, 26 en 57.

Aan de zuidzijde van de Grenslaar bevindt zich langs het gedeelte tussen de Zwarteweg en de Vrouwenlaan een strook lintbebouwing met vrijstaande middenstandsvilla's uit het interbellum. Deze strook loopt deels om langs de westzijde van de Oude Deventerstraatweg. Ook hier wordt het ruimtelijke beeld mede bepaald door hoge laanbeplanting, en is er een langs de woningen gelegen sloot met bruggetjes.

Vrouwenlaan

Waar de Zwarteweg en de Oude Deventerstraatweg aansluiten op de Nieuwe Deventerweg bevindt zich een kruising met de Vrouwenlaan. Aan deze kruising – bij de spoorlijn naar Deventer – staan twee markante historische boerderijen. De boerderij op nr. 175 heeft een historisch bijgebouw.

Schellerweg / Schellerallee

Vanaf de onder de IJsselallee doorlopende Schellertunnel biedt het oude tracé van de Schellerweg vanuit het Hanzeland (Assendorperlure) toegang tot Zuid. Er bevindt zich (redelijk jonge) laanbeplanting, en aan weerskanten van de straat is er deels aaneengesloten lintbebouwing die voor een belangrijk deel nog uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw dateert, met zelfs enige in oorsprong nog oudere bebouwing (nr. 21 = 1741). De bebouwing onderging in veel gevallen een aantal wijzigingen, waardoor hoofdvormen en detaillering zijn aangetast.

Van een vergelijkbaar karakter als de lintbebouwing aan de Schellerweg is de aan de noordzijde van de Schellerallee liggende lintbebouwing, ook hier met een aaneengesloten karakter. Hier gaat het om een strook die uit de vroege 20^{ste} eeuw dateert, en tot aan de Schellerweg reikt. De Schellerallee is aangelegd in 1870.



afb. 14 en 15 De Zwarteweg, met links twee zogeheten Spitswoningen.



afb. 16 en 17 Links de Grenslaar, rechts de Schellerweg.



afb. 18 en 19 Links de Schellerallee, rechts de Van Laersweg.

Van Laersweg

Parallel aan de Schellerallee bevindt zich een markant ensemble dat bestaat uit een reeks aaneengesloten woningen uit de vroege 20^{ste} eeuw. Ook hier zijn de woningen door verbouwingen zowel in de hoofdvormen als de detaillering nogal eens gewijzigd, maar met hun aan de overzijde van de straat gelegen overtuinen vormen ze een markant historisch ensemble. De overtuinen behoorden tot de laatste bezittingen van de marke Ittersum die in de geschiedenis van dit deel van Zuid een belangrijke rol speelde.

- **Interbellumwoningen aan de Schellerbergweg**

In westelijke richting gaat de Schellerallee (voorbij de Forelolk) over in de Schellerbergweg. Het meest oostelijke deel van deze weg is opgenomen binnen de verstedelijking, maar aan de zuidoostkant bevindt zich hier nog een strook lintbebouwing met vrijstaande burgerhuizen en middenstandswoningen uit het interbellum. Een groot aantal van deze panden bestaat uit dubbele woningen die vanuit één opzet tot stand kwamen. De woningen worden voorafgegaan door een sloot met bruggetjes, en er is laanbeplanting. Vlakbij deze reeks is langs de Steenwetering het markante complex van uitspanning De Bierton te vinden (Schellerbergweg 27) met aan de overzijde een historisch boerderijtje op nr. 2. Mede door de ligging aan de Zandwetering en in combinatie met de laanbeplanting langs de Schellerbergweg vormen deze panden een waardevol historisch ensemble.

- **Nieuwe Deventerweg: Ittersum**

In het verlengde van de Oude Deventerstraatweg bevindt zich ook aan de Nieuwe Deventerweg een waardevol historisch ensemble. De Nieuwe Deventerweg heeft een opmerkelijk breed profiel. Vooral naar het zuiden toe is er vrij jonge bebouwing, maar ook aan deze weg wordt het beeld sterk bepaald door lintbebouwing met vrijstaande woningen en burgerhuizen uit het interbellum. Net als aan de Oude Deventerstraatweg en de Zwarteweg staan ook aan de Nieuwe Deventerweg enkele Spitswoningen (bij de aansluiting op de Oldeneelweg). Verder zijn er nog enkele oude boerderijen zoals op de nrs. 24 en 103 (De Handschoen = RM), en bevinden zich langs deze straat het voormalige buiten Berkenhove (nr. 99) en Huize Ittersum (nr. 129 = RM). Met name bij deze buitens en de



afb. 20 en 21 De Schellerbergweg en de boerderijtjes aan de Vrouwenlaan 175-177.



afb. 22 Oldeneelweg 4-4a (GM) maakt deel uit van een boerderijenzwerm die karakteristiek is voor het oude Oldeneel.



afb. 23 Huize Schellerberg bij de Bosweg/Schellerbergweg in Schelle (RM).

historische boerderijen zijn delen van de prestedelijke verkavelingsstructuren herkenbaar gebleven.



- **Oldeneel**

Oldeneel is één van de drie oude buurtschappen in het gebied. In tegenstelling tot Ittersum, maakt Oldeneel nog steeds deel uit van het open landschap. Bovendien wordt Oldeneel nog steeds gekenmerkt door een cluster van waardevolle historische bebouwing, dat een markant ensemble vormt bij de aansluiting van de Oldeneelweg, de Kleine Veerweg en de Schellerdijk. Hier bevinden zich onder meer de als een GM beschermde boerderijen op de nrs. 1 en 4-4a. Verder staan er de interessante (maar in details gewijzigde) historische boerderijtjes aan de Kleine Veerweg 20, 22, 25, 17 en 31. Bij dit ensemble hoort ook de onderaan de dijk gelegen boerderij aan de Kleine Veerweg 16.

Bosweg e.o. (Schelle)

De oude buurtschap Schelle in het open landschap van het Schellerbroek vormt bij de aansluiting van de Bosweg, de Kleine Veerweg en de Schellerbergweg een markant historisch ensemble. Tot dit ensemble behoort onder meer het oude landgoed met bijbehorende bebouwing en tuinaanleg van het Huize Schellerberg (RM). Verder zijn er enkele oude boerderijtjes (Bosweg 3 en 5-7, Kleine Veerweg 4 = GM) en het vroeg 20^{ste}-eeuwse pand op de nrs. 9-11, dat een dorpschooltje is geweest.

Ook de naoorlogse uitbreidingswijken in Zuid geven een interessant beeld van de historische gelaagdheid van het onderzoeksgebied, vooral in de in de jaren 1970 ontwikkelde wijkdelen. Van een bijzondere betekenis zijn hier de volgende twee opmerkelijke ensembles:

- Als onderdeel van de Gerenlanden het complex woningen aan de **Gruitmeesterslaan 150-160, Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67, Munterkamp 1-69 en Snavel van Emekamp 1-47, 38-90**. Deze woningen uit 1978-1980 zijn ontworpen door G.J. van den Belt. Het gaat om eengezinswoningen rond kronkelige woonerven ('bloemkoolstructuur') en grachtjes. Ze geven een goed beeld van de vernieuwende en door het Structuralisme beïnvloede ideeën over stadsplanning rond 1975-1980, als een reactie op de grootschalige en strakke woonwijken met strokenbouw.
- Een tweede opmerkelijk ensemble is te vinden aan de **Scriveriusmate 1-52** (Gerenbroek). Het betreft 47 woningen uit 1979, naar ontwerp van architect Jan Plas van het bureau J. Plas en C.P. Bos. Hij combineerde de

houtbouwtraditie uit het Waterland met de nieuwe richtlijnen voor houtskeletbouw, beïnvloed door het Structuralisme. Ook hier is in de stedenbouwkundige opzet van de wijk uitgegaan van de bloemkoolstructuur.

2.4 Bebouwingskarakteristiek: historische bebouwing

Inleiding

Doordat het in oorsprong uit agrarisch gebied bestaande onderzoeksgebied vanaf de zeventiger jaren in de verstedelijking is opgenomen, wordt het ruimtelijke beeld in belangrijke mate gekenmerkt door jonge uitbreidingswijken. Tegelijk bleven de oude verbidingsstructuren gehandhaafd. De lintbebouwing bestaat daar nog voor een substantieel deel uit vooroorlogse panden, met voormalige boerderijen alsmede de oude buitens Huize Berkenhove, Huize Ittersum en Huize Zandhove.

In het Scheller- en Oldenelerbroek bleef het open landschap gehandhaafd. Het rivierenlandschap wordt hier gekenmerkt door de uiterwaarden en graslanden, waarvoorheen zich de IJsseldijk en oude verbindingen zoals de Kleine Veerweg slingeren. Langs laatstgenoemde weg en in de buurtschappen Oldeneel en Schelle zijn nog verschillende boerderijen te vinden. In Schelle staat bovendien de oude buitenplaats Schelle.

Hierboven zijn reeds de belangwekkende historische ensembles in het gebied genoemd, met uit het interbellum maar ook de vroege 20ste eeuw daterende bebouwing. Zelfs bleef aan de Schellerweg nog laat 19de- en deels nog oudere bebouwing behouden. Vooral de bebouwing uit de jaren 1920 en 1930 bleef redelijk goed behouden. De oudere bebouwing onderging daarentegen veelal nogal wat verbouwingen, waardoor de hoofdvorm en detaillering zijn aangetast.

Boerderijen

Tot de karakteristieke historische bebouwing in het onderzoeksgebied behoren diverse boerderijen. De oudere boerderijen die in het onderzoeksgebied zijn aangetroffen zijn karakteristiek voor de streekeigen ontwikkelingen. Ze zijn enerzijds opgezet volgens het traditionele hallehuistype. Anderzijds gaat het om T-boerderijen met een hallehuisvormig bedrijfsgedeelte en een dwars daarop geplaatst voorhuis. Verder zijn er diverse boerderijen uit het interbellum. Ze geven aan dat de boerderijbouw in het onderzoeksgebied tot ver in deze periode doorging, en dat de agrarische betekenis er tot in de 20ste eeuw voortduurde. Van deze boerderijen toont het voorhuis vaak de invloed van de burgerhuizen uit die periode, met verwantschap aan de zakelijke bouwtrant. Een voorbeeld als de uit 1936 daterende Oldeneel Hoeve aan de Kleine Veerweg 12 oogt aan de voorzijde zelfs als een ruime middenstandsvilla.

Een tweede voorbeeld van een door de zakelijke bouwtrant beïnvloede boerderij is te vinden aan de Nieuwe Deventerweg 24 (1935). Van een bijzonder karakter is de eveneens uit de jaren 1930 daterende en door architect Piet Lankhorst ontworpen boerderij De Oude Mars (1938). Hier gaat het om een gesloten hoeve met een grote binnenhof. Door zijn opzet sluit dit complex eerder aan bij de historische voorbeelden van de Limburgse hoevenbouw, dan bij de streekeigen kenmerken.



afb. 24 en 25 Boven boerderij aan de Nieuwe Deventerweg 24 (1935). Daaronder de laat 19^{de}-eeuwse boerderij aan de Zwarteweg 57.

Burgerhuizen

De historische lintbebouwing langs straten als de Nieuwe Deventerweg of de Oude Deventerstraatweg wordt in belangrijke mate bepaald door vrijstaande burgerhuizen. Voor een groot deel dateren ze uit het interbellum.

Het leeuwendeel van deze huizen is uitgevoerd in een zakelijke trant, in een

bescheiden opzet en met tamelijk steile en expressieve dakschilden met een breed overstek. Een variant vormen de woningen met een mansardedak. Deze tonen de invloed van de late Amsterdamse School. De middenstandsvilla's aan de Oude Deventerstraatweg en de Grenslaan worden gekenmerkt door een zakelijke opzet met verspringende bouwdelen en markante hoge kappen met brede overstekken en rode pannendekking.

Aan de Oude Deventerstraatweg zijn nog diverse voorbeelden te vinden van bebouwing uit de eerste decennia van de 20ste eeuw. Het gaat dan om gekoppelde woningen met historiserende stijlkenmerken. Zelfs is er enige invloed van de Jugendstil te zien.

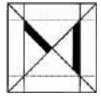
De uit circa 1900 daterende bebouwing aan straten als de Van Laersweg of de Schellerweg wordt gekenmerkt door gekoppelde woningen met geveldetails die verwant zijn aan de neorenaissance.

Overige

Tot de overige historische bebouwing behoren objecten zoals het vroegere schooltje van de buurtschap Ittersum aan de Nieuwe Deventerweg 158-164, maar bijvoorbeeld ook buitenhuizen zoals het Huize Ittersum of Zandhove (Nieuwe Deventerweg en Hollewandsweg), of de buitenplaats te Schelle. Ze behoren tot de oudste bebouwing in het gebied en worden gekenmerkt door een historiserende vormtaal, met kenmerken van de neorenaissance of het classicisme.

Karakteristiek voor de naoorlogse uitbreidingswijken in het gebied zijn enerzijds de strokenbouw en de nog door de traditionalistische Delftse School bepaalde bebouwing. Dit is goed te zien in de Staatsliedenbuurt die in de jaren 1960 tot stand kwam.

Anderzijds worden de in de jaren 1970 en 1980 aangelegde wijken als de Gerenlanden, het Gerenbroek en Ittersumerlanden juist gekenmerkt door kleinschaligheid en een door het Structuralisme beïnvloede bakstenen architectuur. Autoluwe woonerven ('bloemkoolstructuur') met een intiem karakter bepalen het karakter van deze wijken, als een reactie op de monotonie van de eerdere stadsplanning.



afb. 28 Intiem woonerf aan de Hoefslagmate in Gerenbroek.



afb. 26-27 Bovenaan enkele voor de ontwikkelingen tijdens het interbellum karakteristieke woonhuizen aan de Nieuwe Deventerweg. Afb. 27 toont enkele woonhuizen aan de Oude Deventerstraatweg, karakteristiek voor de vroege 20^{ste} eeuw.





2.5 Groen- en groenstructuren

Inleiding

Grofweg de oostelijke helft van het onderzoeksgebied is verstedelijkt, maar toch bleven er diverse historische groenstructuren behouden. Bovendien zijn natuurlijke elementen zoals weteringen en kleine bosjes in de stadsplanning opgenomen. Ze herinneren aan het oorspronkelijke agrarische gebied. Verder bestaat grofweg de westelijke helft van het onderzoeksgebied nog steeds uit een open landschap.

Een aantal bomen in Zwolle-Zuid 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

In de IJsselbocht worden het Scheller- en het Oldenelerbroek gekenmerkt door een open landschap met graslanden, sloten en weteringen, slingerende wegen, bomen- en wilgenreeksen, en enkele kleine bossen. Bovendien zijn er enkele kolken, het gevolg van oude dijkdoorbraken. In het bijzonder langs de Kleine Veerweg en de Oldeneelweg bevindt zich een aantal historische boerenerven, hierboven al vermeld. De IJsseldijk (deels bekend als de Schellerdijk) slingert zich door het gebied, met de op de IJssel aansluitende uiterwaarden. Op dit moment wordt hier door het waterschap Groot Salland gewerkt aan het project Ruimte voor de Rivier.

Waar aan de zuidoostzijde van het onderzoeksgebied het agrarische landschap eveneens bewaard bleef – ten zuiden van De Mars, in Hoog-Zuthem – wordt het ruimtelijke beeld deels door graslanden en deels door bospercelen gekenmerkt.

Lijnstructuren

Langs de verschillende prestedelijke verbidingsstructuren bleef de monumentale laanbeplanting behouden. Hier volgen de belangrijkste historische lijnstructuren:

- *De Mars*
Gevarieerde laanbeplanting (o.m. beuk, eik), in de vorm van enkelvoudige bomenreeksen langs een bos en opgenomen in de bomenlijst.
- *Grenslaar (en Grenspad)*
Aan weerskanten enkelvoudige lindenreeksen. Een deel van de beplanting bestaat uit jongere bomen, maar een substantieel deel bestaat uit zwaar geboomte. Een groot aantal linden is aangemerkt als monumentaal.



afb. 29 en 30 Laanbeplanting aan de Grenslaar (l.) en de Hollewandsweg.



afb. 31 en 32 Links de Oldermannenlaan, rechts de Oude Deventerstraatweg.



afb. 33 en 34 De Schellerbergweg en Schellerenkweg.

- *Hollewandsweg*
Aan deze weg is een groot aantal bomen als waardevol en monumentaal aangemerkt. Het gaat langs deze weg deels om een enkelvoudige bomenreeks, aan de oostzijde van de weg. Ter hoogte van het oude landgoed Zandhove is aan beide zijden van de weg laanbeplanting, in de vorm van hoge en zware zomereiken.
- *Nieuwe Deventerweg*
Aan deze weg bestaat de aan weerskanten van het tracé gelegen laanbeplanting uit tamelijk jonge bomen, vermoedelijk zo'n kwart eeuw oud. De beplanting gaat terug op een historisch gegeven, en bevindt zich vooral langs het weggedeelte ten noorden van de Oldeneelallee. In het verleden was ook langs het zuidelijke gedeelte aaneengesloten beplanting te vinden.
- *Oldermannenlaan*
De Oldermannenlaan ligt parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer. De laanbeplanting bestaat hier uit drie reeksen met 51 als waardevol aangemerkte zomereiken. De Oldermannenlaan vormt een historische aftakking van de Nieuwe Deventerweg, die direct langs het spoor kwam te liggen.
- *Oude Deventerstraatweg*
Ook aan deze weg bevindt zich aan weerskanten een enkelvoudige reeks met laanbeplanting, ditmaal in de vorm van eiken. Sommige bomen zijn vervangen, en op enkele plekken wordt de reeks onderbroken. Ook hier wordt het ruimtelijke beeld evenwel in hoofdzaak bepaald door zwaar en hoog geboomte. Van de beplanting is een groot aantal bomen aangemerkt als monumentaal en waardevol. Behalve de zomereiken zouden hier ook twee als monumentaal aangemerkte paardekastanjes staan, maar vermoedelijk betreft dit de twee kastanjes ter hoogte van Zwarteweg 135.
- *Schellerallee (Van Laersweg)*
Aan de Schellerallee bestaat de laanbeplanting uit twee enkelvoudige bomenreeksen. Ze bestaan uit zomereiken en zijn als waardevol en monumentaal aangemerkt. Waar de Schellerallee overgaat in de Schellerbergweg wordt de laanbeplanting voortgezet.
- *Schellerbergweg*
Zoals gezegd vormt de laanbeplanting aan de Schellerbergweg een voortzetting van de eikenreeksen aan de Schellerallee. Op de bomenlijst zijn 48 zomereiken als monumentaal aangemerkt en 18 zomereiken als waardevol. De Schellerbergweg markeert de overgang naar het buitengebied, waar de laanbeplanting een markant groen lint vormt.
- *Schellerenkweg*
Aan de Schellerenkweg, vlakbij de Bosweg bestaat de laanbeplanting uit 111 als waardevol aangemerkte zwarte populieren. In de bomenlijst zijn ze abusievelijk vermeld bij de Schellerbergweg. Net als aan laatstgenoemde weg gaat het om een markant groen element in het open rivierenlandschap.
- *Schellerweg*
Aan de Schellerweg, waar zich laat 19^{de}-eeuwse lintbebouwing bevindt zich tamelijk jonge laanbeplanting. Deze bestaat uit twee reeksen haagbeuk.
- *Thorbeckelaan/Goeman Borgesiuslaan*
De Thorbeckelaan en de hier haaks op aansluitende Goeman Borgesiuslaan maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van één van de eerste woonbuurten die in de zeventiger jaren in Ittersum zijn gerealiseerd. Aan beide lanen staan reeksen hoge en zware platanen die zijn aangemerkt op de bomenlijst. Een aantal exemplaren is vrij jong, maar de zware bomen dateren uit de prestedelijke fase. Mogelijk verwijzen ze naar de beplanting van een oud erf.



afb. 35 Hoge platanen aan de Thorbeckelaan, aangemerkt op de bomenlijst.

Ensembles en solitaires

Zowel in het open landschap als in het verstedelijkt deel van het onderzoeksgebied zijn boomgroepen en solitaires aan te wijzen. In het verstedelijkt gebied zijn bestaande groenstructuren in de stadsplanning opgenomen en bovendien zijn er nieuwe groenstructuren gerealiseerd. Een markant ensemble van twee forse kastanjes uit de prestedelijke fase is te vinden aan de Zwarteweg, ter hoogte van nr. 135. Vermoedelijk zijn het deze kastanjes die op de bomenlijst als monumentaal zijn aangeduid (Oude Deventerstraatweg).

Tuinen

Van de historische tuinen in het onderzoeksgebied valt onder meer de nog deels historische aanleg van het Huize Ittersum (Nieuwe Deventerweg 129) en het Huize Zandhove (Hollewandsweg 17-19) op. In beide gevallen gaat het om een landschappelijke tuinaanleg die is gecombineerd met bospercelen. Langs de straat hebben beide landhuizen een vijverpartij. Het terrein van Huize Ittersum heeft lindenreeksen aan de kant van de Oldeneelallee.

Verder is er de historische aanleg van het Huize Schellerberg (Schellerbergweg 18). Ook hier gaat het om een landschappelijke aanleg, gecombineerd met bospercelen.

Parken en plantsoenen

Tot de naoorlogse periode behoren drie stadsparken, die deel uitmaken van de uitbreidingswijken.

- *Ittersumerpark*. Dit langs de oostkant van de spoorlijn Zwolle-Deventer gelegen wijkpark kwam in de jaren 90 van de 20ste eeuw tegelijk met de stedelijke ontwikkeling van het Ittersumerbroek tot stand. Het is een karakteristiek park uit deze periode, gekenmerkt door een speelse en ruime opzet met lig- en speelweiden, deels lusvormige paden en verspreide bosschages. Er is een grote vijverpartij met een aanpalend terras. aanleg van he tWijkrand Aalanden: het betreft een typerend voorbeeld van een wijkrandpark uit de late jaren zestig van de 20^{ste} eeuw, met ruime (lig)weiden en zeer verspreid staande kleine boomgroepen en solitaires langs de boorden van een lange waterpartij, in feite de tot vijver vergraven Westerveldse Aa.
- *Oldenelerpark*. Van een vergelijkbaar karakter is het Oldenelerpark, dat zich in de zuidwestelijke hoek van het onderzoeksgebied bevindt. Het kwam in de jaren 1990 tegelijk met de bebouwing van het Oldenelerbroek tot stand. In het park zijn enkele oude kolken opgenomen.
- *Schellerpark*. Dit park ontstond tegelijk met de ontwikkeling van de Schellerlanden. Het park is gecombineerd met een moderne wijkboerderij (Schellerhoeve) en grenst aan een volkstuintencomplex (Ons Genoegen) en het sportpark Jo van Marle.

Waterstromen

In het door broekland gekenmerkte gebied speelde (en speelt) de waterhuishouding van oudsher een belangrijke rol. Eeuwenlang werd deze gereguleerd door de marken en later door de elkaar opvolgende waterschappen. Nog steeds wordt het onderzoeksgebied doorsneden door karakteristieke sloten en weteringen. Voorbeelden zijn de al in de 14de eeuw aangelegde Zandwetering in het noordelijke gebiedsdeel (Schellerlanden) en de sloten die zich langs de Schellerbergweg, de Grensland en de Oude Deventerstraatweg bevinden. De Zandwetering maar ook de meer naar het zuiden gelegen Steenwetering zijn mede bepalend geweest voor de naoorlogse verkavelingen (Zandweteringpad, Veerpad).

Historische perceelsstructuren

Aan de Zwarteweg wijzen diverse panden door hun schuine ligging ten opzichte van de straat, nog op de oude perceelsstructuren. Voorbeelden zijn de boerderijtjes op de nrs. 22 en 26. Dit is vooral te zien in het noordelijke deel van de straat, waar ook enkele jongere panden schuin op de straat zijn gebouwd.



afb. 36-38 Bovenaan bosperceel langs De Mars. In het midden deels schuine verkaveling langs de Zwarteweg (links op de foto). Onderaan sloot langs de Oude Deventerstraatweg.



3. HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Vroege ontwikkeling

Dekzandruggen en lage natte gronden

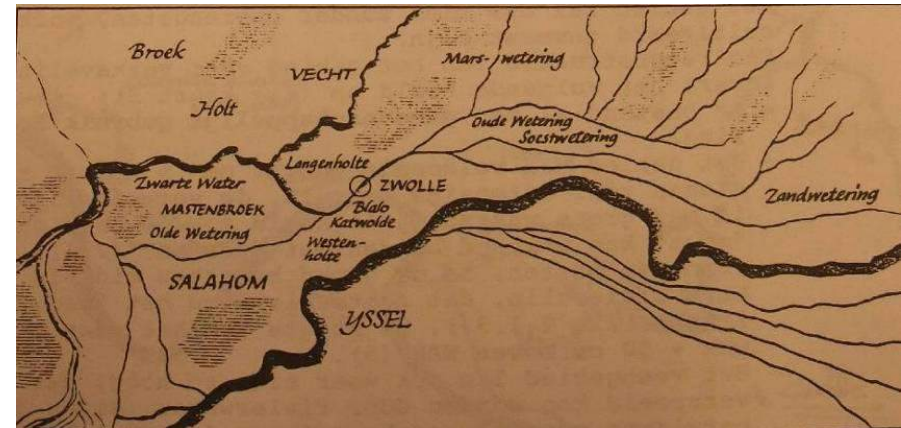
Het plangebied maakt deel uit van een complex gebied van dekzandruggen en lage natte gronden in het stroomgebied van de IJssel, waarbij vooral de hogere dekzandruggen al vroeg door de mens in gebruik werden genomen. Ten zuiden van het Zwarte Water en de Aa bevindt zich een oude dekzandrug, die in noordwest-zuidoostrichting 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 Oosterenk tot ontwikkeling kwamen. In het zuiden vormden zich parallel aan de IJssel zandhoogten en rivierduinen, met daartussen vruchtbare kleigronden en veengebieden.

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 de later onder het schoutambt Zwolle vallende buurtschappen Ittersum, Schelle en Oldeneel. Vermoedelijk gebeurde dit al voor 500 na C.

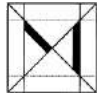
Op de noordelijker gelegen dekzandrug ontwikkelde zich vermoedelijk al in 10^{de} eeuw of eerder bewoning. Hier ontstond een groot enkgebied, met de Diezerenk en de Oosterenk. De Diezerenk was het kerngebied van de zelfstandige boermarkte Dieze. Ook de andere agrarische gemeenschappen in het gebied waren 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 in dienst bleven 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. Omdat het door de bedijking

van de IJssel nauwelijks mogelijk was om op de rivier af te wateren, is in het gebied al in de 14^{de} eeuw een systeem van weteringen aangelegd. Deels is daarbij gebruik gemaakt van bestaande stroompjes. Dit systeem liep parallel aan de IJssel. In het gebied ten zuiden van de stad herinneren namen als de Soestwetering, Zandwetering en Steenwetering hier nog steeds aan. Nog steeds doorkruisen de waterstroompjes het gebied.



afb. 39 De IJsselvechtdelta rond 800 na Chr. (Illustratie uit Muffels, Cultuurhistorisch-landschappelijk onderzoek Stadshagen).



afb. 10 Op dit detail van de Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) door J.V.D. Dittlinger, 1851 (watwaswaar) is bij de bovenste pijl het tracé van de Zandwetering te zien. Waar dit water wordt gekruist door de Schellerallee (Schellerbergweg) stroomt het water in zuidoostelijke richting door als de Steenwetering. Bij de tweede pijl is de Schellerwade te zien, vermoedelijk het gevolg van een oude dijkdoorbraak, maar er wordt zelfs gesproken van het restant van een oude Ijseltak. Er zijn verschillende doorbraken van de IJssel bekend, waarvan bijvoorbeeld de kolken in de omgeving van Oldeneel resteren. Waar nu de IJsselcentrale staat (Harculo) brak in 1573 de dijk door, de hier gelegen havens zijn oude kolken. Verder bestond bij Harculo tot 1946 het Kristalbad, een tot natuurbad omgevormde oude kolk. Op de hier getoonde kaart omvat de rode cirkel de terreinen van het Huize Schellerberg.

3.2 Na de middeleeuwen

Verdeling in marken

De drie buurtschappen Schelle, Ittersum en Oldeneel vormden er in bestuurlijk opzicht marken en behoorden tot 1967 tot het Zwollerkerspel (in dat jaar gingen ze deel uitmaken van de gemeente Zwolle). Het onverdeelde grondgebied was gezamenlijk bezit van de grondeigenaren. Zaken die de gemeenschap aangingen werden geregeld door kleinschalig zelfbestuur.

De marken vonden hun oorsprong in de middeleeuwen. Zo liet in Ittersum de marke al in de 13^{de} eeuw ontginningen uitvoeren, en wordt in een akte uit 1310 gesproken over de verdeling van de marken Zwolle en Ittersum. Tot de belangrijkste taken van de marken behoorde het onderhoud van de wegen, waterlopen en weteringen; een goede en snelle afwatering was immers cruciaal voor het gebied.

Nog steeds verwijst het als een RM beschermde pand De Handschoen aan de Nieuwe Deventerweg naar de oude marken. In de hier nog steeds bestaande heerdkamer voerde er bijvoorbeeld de markerichter Schoorlemmer jarenlang zijn functie uit. De markerichter was gewoonlijk een vooraanstaand man uit de stad of afkomstig van een nabijgelegen landgoed of een havezate. Behalve de familie Schoorlemmer, leverden ook de families Van 't Ende, Van Dijk en Ruitenbergh belangrijke markerichters.

In 1813 is de marke Ittersum verdeeld onder de rechthebbenden. Als bestuurlijk orgaan bleef deze marke evenwel bestaan, hetgeen onder meer blijkt uit de bewaard gebleven akten voor de verkoop van grond voor de aanleg van de spoorlijn van Zwolle naar Deventer (1865). Ook in 1880 vonden met de marke nog onderhandelingen plaats, ditmaal voor de spoorlijn naar Almelo.

Toch zouden de marken op den duur geheel verdwijnen. In het onderzoeksgebied werd hun waterhuishoudkundige taak overgenomen door het in 1884 opgerichte waterschap De Vijf Markten. Aanvankelijk zaten in het waterschap nog markebestuurders. In 1971 zouden De Vijf Markten opgaan in het waterschap Groot Salland.

Schelle en Oldeneel

Tot ver in de 20^{ste} eeuw zouden de drie buurtschappen hun oorspronkelijke agrarische karakter behouden. In Schelle en Oldeneel is dit bovendien zelfs nu nog te merken, omdat de verstedelijking hier nog niet zover is opgerukt als in Ittersum. Oldeneel wordt nog steeds gekenmerkt door een markante boerderijenzwerm op de kruising van de Kleine Veerweg, de Oldeneelweg en de dijk. Ze liggen er op een zandrug, terwijl de hooi- en weidelanden in de laaggelegen gebieden kwamen te liggen.

In de markeboeken werd Oldeneel aangeduid als een verzameling van zeven

hoeven. Tot 1887 stond in deze buurtschap het Huize Oldeneel, dat in dat jaar werd gesloopt. Er woonden vooraanstaande Zwolse families, waaronder de familie Helmich. Verder bestond in Oldeneel een zogeheten 'voorslag' ofwel een gebied 'ten eigen nutte' van de bewoners van de streek. Deze burgerweide stond bekend als De Huppe.

Naast de landbouw was ook de productie van bakstenen, tegels en dakpannen een belangrijke inkomstenbron. In Schelle lag de bakermat van de Zwolse steenproductie. Dichtbij de spoorbrug over de IJssel was de steenovenplek die nog wel bekend staat als het 'Tichelwerk', en waar ook lange tijd nog de restanten van een haventje waren te zien. Een bekende steenfabriek was 'Steenfabriek Oldeneel', op de grens van de Scheller- en Oldenelermarke. Rond 1850 stond de baksteenproductie bij Zwolle op zijn hoogtepunt. Zo'n dertig jaar later begon de neergang en vanaf 1910 verdween het ene bedrijf na het andere.

In de buurtschap Schelle staat nog steeds het Huize Schellerberg (RM), dat al wordt genoemd in 1379. Dit huis is lange tijd bewoond geweest door opeenvolgende Zwolse burgemeesters. In de vijftiger jaren van de 20^{ste} eeuw was het landgoed inmiddels in verval geraakt. Zelfs dreigde het in het kader van de Zwolse stadsuitbreidingen te verdwijnen. Tegenwoordig heeft Huize Schellerberg een beschermde status. In de omgeving van dit landgoed concentreren zich enkele historische boerderijen. Aan de Bosweg 9-11 staat hier bovendien de voormalige Openbare (later Christelijke) School van Schelle.



afb. 41 Huize Schellerberg. Van dit goed in de buurtschap Schelle wordt al melding gemaakt in 1379.

Ittersum

Zoals in Schelle het Huize Schellerberg en in Oldeneel het Huize Oldeneel van grote betekenis was voor de ontwikkeling van deze buurtschappen, zo was dat in Ittersum

het Huize Ittersum. Dit vroegere landhuis is nog steeds te vinden aan de Nieuwe Deventerweg, op de hoek van de Oldeneelallee. Het huidige gebouw dateert uit het midden van de 19^{de} eeuw, en is gebouwd in opdracht van de familie Cnopius. Maar zoals op historisch kaartmateriaal is te zien, was er al eerder een indrukwekkend buitenhuis. De familie Cnopius bezat ook de even verderop gelegen boerderij De Oude Mars die later aan de eigenaars van het Huis Zandhove is verkocht.

Vanaf de vroege 20^{ste} eeuw raakte Huize Ittersum langzaam in verval. Nadat het in 1947 was verkocht, was er jarenlang een particulier rusthuis gevestigd (Huize Allegonda). Nadat het in 1969 opnieuw was verkocht, werd Huize Ittersum een kantoorpand. Nu dient het als regiokantoor voor KWS Wegenbouw.

In het prestedelijke Ittersum waren diverse verspreide boerderijen te vinden. Ze lagen vooral langs de straatweg naar Deventer – de huidige Nieuwe Deventerweg – en langs het tracé van de Schellerallee en de Schellerbergweg. Enkele boerderijen zijn hier nog steeds te vinden.

Verder werd hierboven al boerderij De Oude Mars genoemd. Hiervan dateert het huidige complex aan De Mars 19 uit 1938, toen door de bekende Zwolse architect P.A. Lankhorst in opdracht van de eigenaar van het nabijgelegen Zandhove ter vervanging van de bestaande boerderij een nieuwe hoeve is gebouwd. Dit aan de rand van de bebouwde kom gelegen complex (RM) valt op door zijn ruime opzet, als een gesloten hoeve met een binnenhof en inrijpoorten. Karakteristiek is bovendien de gesloten ruimte voor mestopslag. De voorgaande boerderij bestond in ieder geval reeds in 1888. Op dit moment wordt in de omgeving van de boerderij het villaparkje De Oude Mars ontwikkeld.

Een ander markant bouwwerk is het voormalige lagere schooltje van Ittersum aan de Nieuwe Deventerstraatweg 158-164. Dit schooltje stond ook wel bekend als de 'school van meester Essenburg'.

Van de vele historische herbergen en pleisterplaatsen in het gebied resteert het markante complex van De Bierton aan de Schellerbergweg. Tegenwoordig is hier een discotheek en partycentrum gevestigd, maar dit historische complex is bijvoorbeeld al te zien op de topografische kaart van 1866. De Bierton ligt op de plek waar de Zandwetering en de Steenwetering elkaar raken.

Aan doorgaande wegen als de Oude Deventerstraatweg, de Nieuwe Deventerweg en de Zwarteweg kwamen vooral in de loop van de 20^{ste} eeuw steeds meer middenstanders te zitten, waardoor er behalve woonhuizen ook een concentratie was van allerlei buurtwinkels. Tegelijk groeide er vooral tijdens het interbellum het woningbestand; de beter gesitueerde werknemers van het spoor die tot dan toe gewoonlijk op Assendorp woonden, kwamen richting Schelle en Ittersum. Zelfs ontwikkelde zich hier enige villabouw, zoals nog steeds kan worden gezien aan de



Oude Deventerstraatweg en de Grenslaan (voormalige Verbindingsweg). Tenslotte, aan de Van Laersweg zijn nog steeds de zogeheten 'overtuinen' te vinden. Ze horen bij de aan de andere kant van de straat gelegen vroeg 20^{ste}-eeuwse woonhuizen en behoorden tot de laatste bezittingen van de Ittersummer marke. Pas na de oorlog zijn ze overgegaan – tot aan die tijd had de marke als bestuurlijk orgaan nog een slapend bestaan geleid.

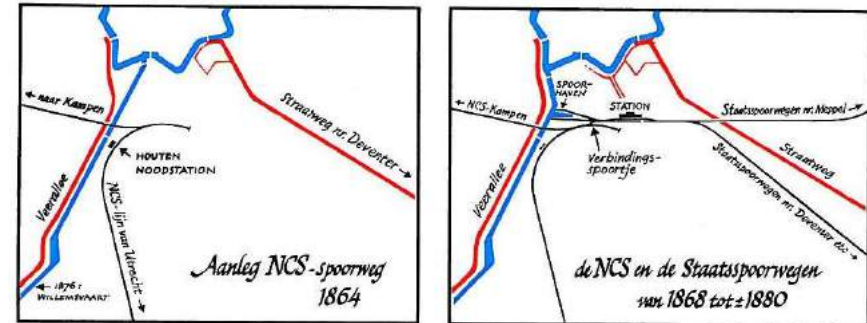


afb. 42 Huize Ittersum op de hoek van de Nieuwe Deventerweg en de Oldeneelallee, tegenwoordig regiokantoor van KWS Wegenbouw.

Aanleg van het spoor

Van grote betekenis voor het onderzoeksgebied was de aanleg van de spoorlijnen. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw ontwikkelde Zwolle zich in rap tempo tot een belangrijke provinciestad met een druk spoorknooppunt, nieuwe bedrijvigheid en een sterk groeiend bevolkingsaantal. Rondom de binnenstad werd druk gebouwd aan nieuwe woonbuurten en er werden allerlei voorzieningen gerealiseerd, zoals grote scholen, ziekenhuizen, en stationsgebouwen. Tegen deze achtergrond lag het voor de hand dat de stad ook zou worden aangesloten op het spoorwegnet. Zo werd in 1864 de spoorlijn Utrecht-Hattem doorgetrokken naar Zwolle, waarbij het spoor over de nieuw aangelegde spoorbrug over de IJssel kwam te liggen. Twee jaar later werd de spoorlijn Zwolle-Deventer in gebruik genomen, een dwars door Ittersum lopend tracé. Eertijds kruiste deze lijn nog de Zwarteweg, om vervolgens door te lopen richting Harculo. In 1880 is de

situatie veranderd en is het spoor meer naar het oosten komen te liggen (parallel aan de tegenwoordige Vrouwenlaan en Burg. De Vos van Steenwijklaan). Nog lange tijd bleef het vroegere tracé in de omgeving van de Grenslaan, de Zwarteweg en de Oude Deventerstraatweg (Schellerdriehoek) zichtbaar.



afb. 43 en 44 Ontwikkeling van de spoorwegen in Zwolle tussen 1864 en ca.1900 (illustratie uit Ach lieve tijd, 1980)



afb. 45 De Van Laersweg met de 'overtuinen' in 1965 (Inklaar 2010, 15).

3.3 Grote veranderingen in de 20^{ste} eeuw

De eerste helft van de 20^{ste} eeuw

Na 1900 zette de snelle groei van Zwolle nog sneller door. 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 in de Diezerpoort. Voor de middenstandsklasse werden hier verspreid kleine complexen geschakelde woningen 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 duurere huizen.

In de jaren dertig werd in en rond Zwolle druk gewerkt aan nieuwe infrastructuur, mede in het kader van het Rijkswegenplan. Er werd een begin gemaakt met de aanleg van een stadsring, waarvan de Ceintuurbaan aan de oostzijde van de stad een belangrijk onderdeel is. 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.



afb. 46 en 47 Links detail structuurplankaart “Uitbreidingsplan in hoofdzaken voor de gemeente Zwolle” van Dudok, 1949 (uit: S.J. van Embden, Rotterdam 1996, p. 196). Rechts detail van de Structuurschets voor Zwolle door ir. S.J. van Embden, voltooid in 1954 (uit: S.J. van Embden, Rotterdam 1996, p. 197).

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 door de nieuwe wijken ten noorden van Zwolle en in zuidelijke richting (IJsselallee). De A28 werd gepromoveerd tot snelweg.

3.4 Na de Tweede Wereldoorlog

Naoorlogse structuurplannen

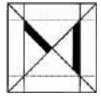
Tot de tweede Wereldoorlog was Assendorp-Pierik de belangrijkste uitbreiding van Zwolle geweest. Na WOII werd ingezet op een meer omvattend uitbreidingsplan. De bekende architect-stedenbouwkundige W.M. Dudok werd gevraagd om een plan voor Zwolle te ontwerpen. In de jaren 1948-1953 maakte hij een structuurplan, waarin onder meer een stadsuitbreiding was voorzien aan de zuidzijde van de spoorbaan. Aan de noordzijde zou het stadsgebied eindigen bij de A28 en langs de Ceintuurbaan aan de oostzijde werd een brede strook grond gereserveerd voor bedrijvigheid en andere voorzieningen. De wijk Diezerpoort werd voor een deel naar de plannen van Dudok ingevuld, onder meer met de bebouwing langs de Meppelerstraatweg en het grote complex van de Philips condensatorenfabriek op het nieuw aangelegde industrieterrein langs de Ceintuurbaan (1953).

Dudoks totaalplan opzij geschoven

Het structuurplan voor geheel Zwolle, dat in 1953 is gepresenteerd, viel slecht bij het gemeentebestuur. Men vond het voorstel voor de uitbreidingen in zuidelijke richting niet realistisch en er ontstonden conflicten met Dudok. Zo werd uiteindelijk prof. S.J. van Embden ingehuurd als stedenbouwkundige om een nieuwe visie te ontwikkelen op de toekomst van Zwolle. Het nieuwe ontwerp werd in 1955 gepresenteerd en voorzag in grootschalige uitbreidingen in noord- en noordwestelijke richting. Dit leidde onder meer tot de ontwikkeling van de wijken Holtenbroek en Aa-landen, ten noorden van de A28.

Ontwikkeling van Zwolle-Zuid

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. Het betreft hier het gebied ten noorden van het oude Assendorp-Pierik. Het park De



Wezenlanden ging hier een brede groenstrook vormen, nagenoeg tot aan de oude binnenstad reikende. In de jaren vijftig verrezen langs de zuidzijde van het park grote schoolgebouwen, afgewisseld door enkele woningbouwcomplexen en door het nieuwe Provinciehuis.

De plannen voor de uitbreidingen ten zuiden van de spoorbaan, liggen ingebed binnen het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening. Door de in de jaren zestig op gang gekomen welvaarts-groei en de daarmee gepaard gaande sociale veranderingen was er een grote woningbehoefte en -productie. Om een rechtvaardige spreiding te bevorderen en te voorkomen dat de grote steden tezeer zouden groeien, werden door de rijksoverheid groeigemeenten aangewezen. Ze werden onverdeeld in groeisteden en groeikernen.

De basis voor dit beleid was de Tweede Nota voor de Ruimtelijke Ordening uit 1966, waarbij is uitgegaan van een totale bevolking van 20 miljoen inwoners in het jaar 2000. Tussen 1973 en 1983 kwam in fasen een derde nota tot stand, om aan te sluiten bij de inmiddels weer gewijzigde prognoses die juist uitgingen van 17 miljoen inwoners in 2000. Belangrijk was bovendien de vergrote mobiliteit door het rap toenemende autobezit. Voor veel mensen bood dit de gelegenheid om weg te trekken uit de binnensteden en een nieuwbouwwoning buiten de stad in gebruik te nemen. Vooral de dorpen profiteerden van deze trek uit de stad.

De ontwikkeling van Zwolle-Zuid past binnen dit beeld. In 1976 werd Zwolle in de Derde Nota Ruimtelijke Ordening aangewezen als een groeistad. Reeds in 1966 had Van Embden aan B&W meegedeeld: 'Thans is het moment gekomen om aandacht te gaan besteden aan een komende zuidelijke uitbreiding van de stad.' Weliswaar vormde de spoorbaan een hindernis, maar net als bij de rijksweg 28 in het noorden was daar wel een mouw aan te passen. Het zou evenwel nog tot de jaren zeventig duren voordat het projectbureau Zwolle-Zuid een ontwerp zou maken voor drie nieuwe woonbuurten: Gerenbroek, Gerenlanden en Ittersumerlanden.

De eerste woonbuurten in Zuid

De Staatsliedenbuurt in Ittersum vormt de vroegste uitbreidingsbuurt in Zuid en kwam in de vroege jaren 1960 tot stand, nog op initiatief van de gemeente Zwollerkerspel. Een orthogonale aanleg met strokenbouw en tamelijk traditionalistische architectuur zet hier de toon. Hierna volgden Ittersumerlanden, Gerenbroek en Gerenlanden. In hun opzet zijn deze buurten karakteristiek voor de vernieuwende ideeën in de jaren zeventig, toen 'de menselijke maat, intimiteit en geborgenheid' het uitgangspunt vormden. Er bestond een sterke behoefte aan 'de gezelligheid van met z'n allen rond de barbecue in je eigen beschermde buurtje.'

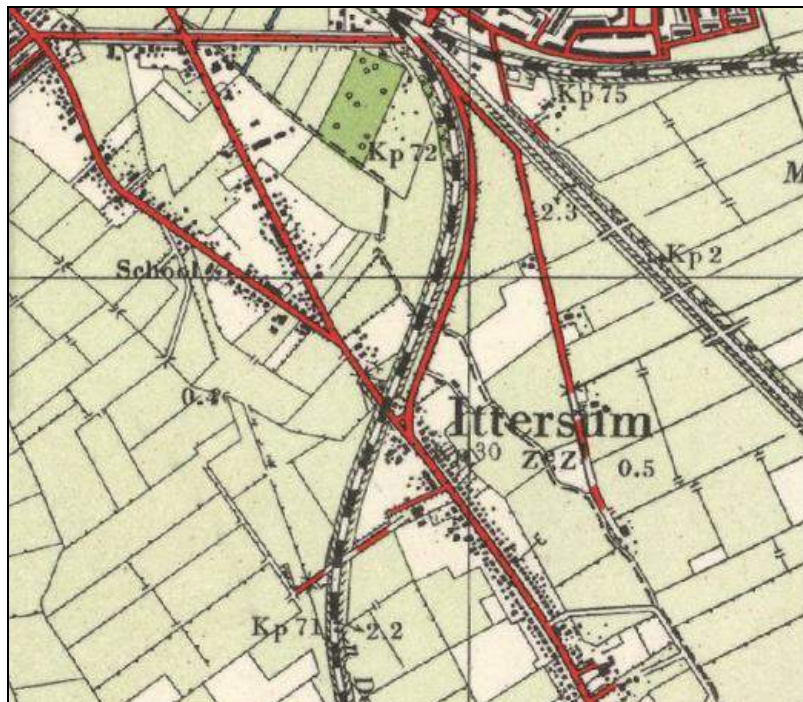


afb. 48 en 49 Bovenaan de De Savornin-Lohmanstraat in de Staatsliedenbuurt. Onderaan de Munterkamp in de Gerenlanden. Deze grachtenpanden uit 1978-1980 zijn ontworpen door G.J. van den Belt.

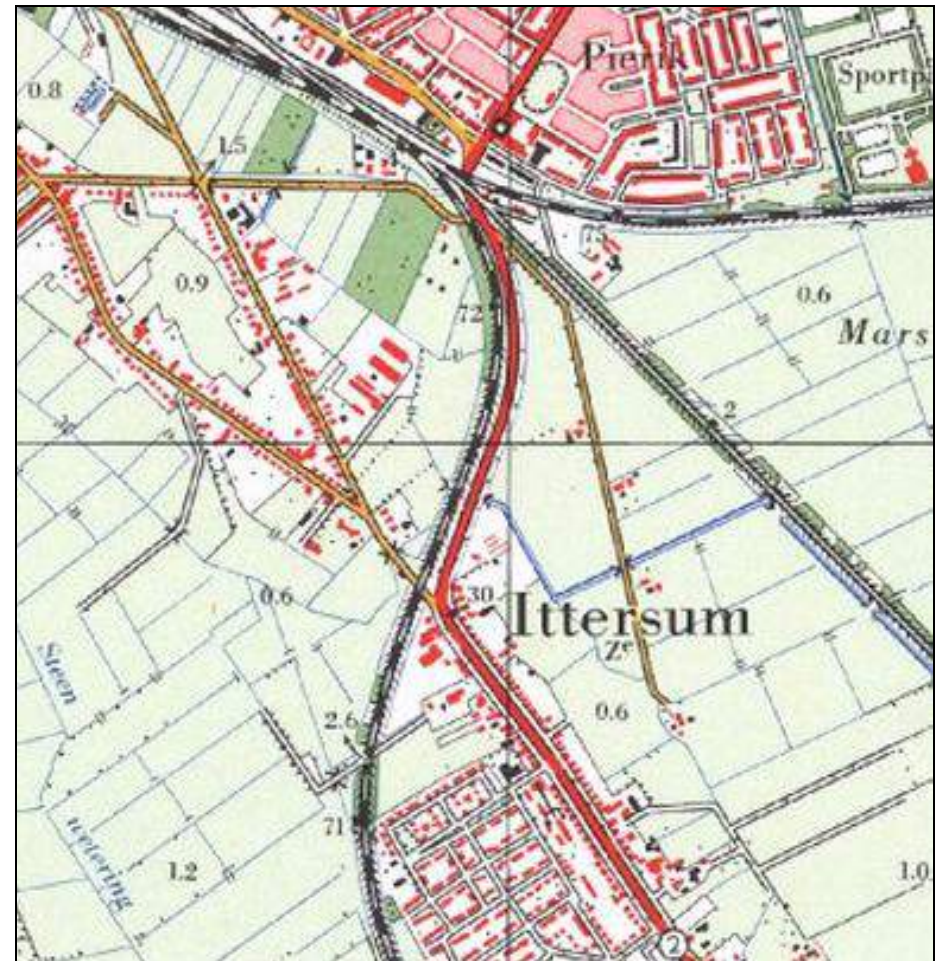
De aan het Structuralisme verwante opzet van deze buurten wordt dan ook vooral bepaald door een zogeheten bloemkoolstructuur met woonerven, autoluwe straatjes en centrale groenplekken. Dit laatste is bijvoorbeeld te zien op het kruispunt van de Oldeneelallee en de Nieuwe Deventerweg, die voor de hoofdontsluiting van de de buurtjes zorgen. Groen en bebouwing dienden zoveel mogelijk in elkaar te grijpen. Verder was er veel aandacht voor het fiets- en voetgangersverkeer, en het openbaar vervoer. Hiervoor werden directe verbindingen met de binnenstad gerealiseerd, met tunnels onder het spoor (Van Karnebeek tunnel en Hortensiatunnel). Weliswaar was aanvankelijk nog gedacht aan een brede en voor auto's bestemde weg die de wijk met het over het spoor

gelegen Assendorp zou verbinden, maar dit stuitte op massaal verzet. Er kwam een heldere verkeershiërarchie, uitgaande van wijkstraten, buurtstraten, woonstraten en woonpaden.

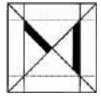
Karakteristiek is verder de speelse eenheid tussen de in deze buurten gerealiseerde bebouwing en de waterstructuren. Het ruimtelijke beeld wordt in sterke mate bepaald door langs de achtertuinen van de huizen liggende waterstromen (weteringen), maar ook door 'stadsgrachten' waarlangs zich gevarieerde gevelwanden bevinden. Ook in deze opzet is aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten in de zeventiger jaren. In plaats van de strokenverkaveling uit de voorgaande periode, zijn er nu woonerven met woonblokken die een continu lint vormen dat tegelijk met het water op een speelse manier door de wijk meandert.



afb. 50 Topografische kaart 1954 (watwaswaar). Langs de Zwarteweg, de Oude Deventerstraatweg en de Nieuwe Deventerweg is toenemende verdichting te zien, maar de omgeving van deze straten wordt nog gekenmerkt door een landelijk karakter.



afb. 51 Topografische kaart 1975 (watwaswaar). De onderaan op de kaart zichtbare Staatsliedenbuurt kwam in de eerste helft van de jaren 1960 tot stand, nog in de periode van het Zwollerkerspel. Karakteristiek is de orthogonale aanleg met strokenbouw. In de zeventiger en tachtiger jaren zijn de Ittersumerlanden, het Gerenbroek en de Gerenlanden aangelegd. Hier is de zogeheten 'bloemkoolstructuur' toegepast, met autoluwe en intieme woonerven.



Oldenelerlanden, Ittersumerbroek en Oldenbroek

Uit de tachtiger en vroege negentiger jaren dateren de deelplannen voor de verdere ontwikkeling van Zuid. Hier is uitgegaan van duidelijke hoofdroutes en strakke vormen. Zo kwam er in de Oldenelerlanden een lange as (de centraal gelegen Provincieroute met de Gouverneurslaan en de Burg. De Vos van Steenwijklaan) die op de Peperbus in de binnenstad is gericht. Ondanks het gegeven dat de wijk door de aanwezigheid van de spoorbaan wordt gescheiden van de oude stad, is er daardoor toch een grotere mogelijkheid tot oriëntatie, een verschil ten opzichte van de eerdere buurten met hun woonerven.

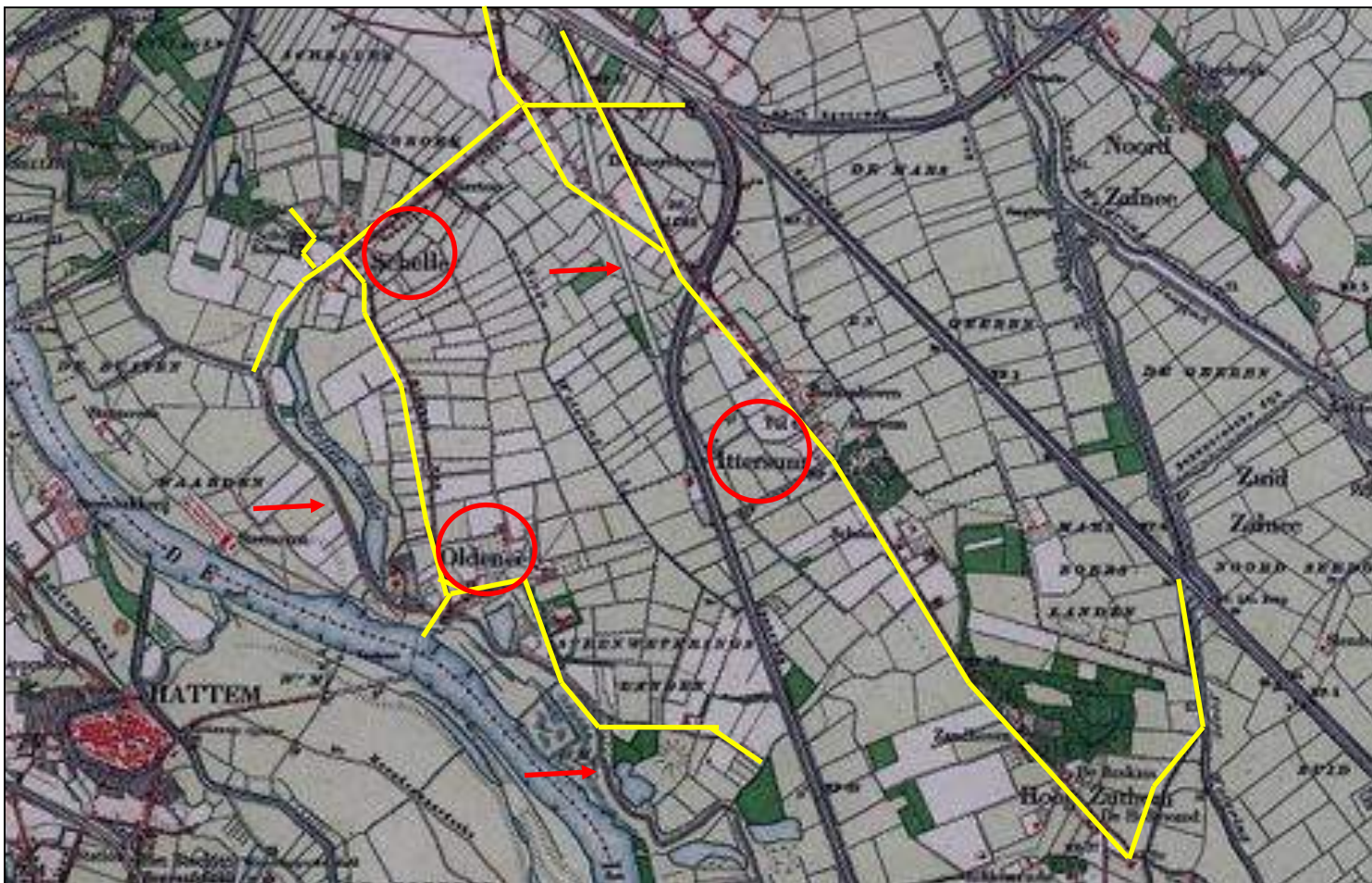
Net als eerder vormde de groencomponent er een belangrijk uitgangspunt. Bestaande landschappelijke structuren werden gehandhaafd en markante landschappelijke elementen kregen een plek in het ontwerp. Ook ditmaal werd daarbij een belangrijke rol toebedeeld aan speelse waterstructuren. Op deze manier konden de kernen van de drie oude buurtschappen Oldeneel, Schelle en Ittersum herkenbaar blijven. Een aantal boerderijen maar bijvoorbeeld ook de buitenplaats Schellerberg bleef behouden en is ingebed in de nieuwe wijk.



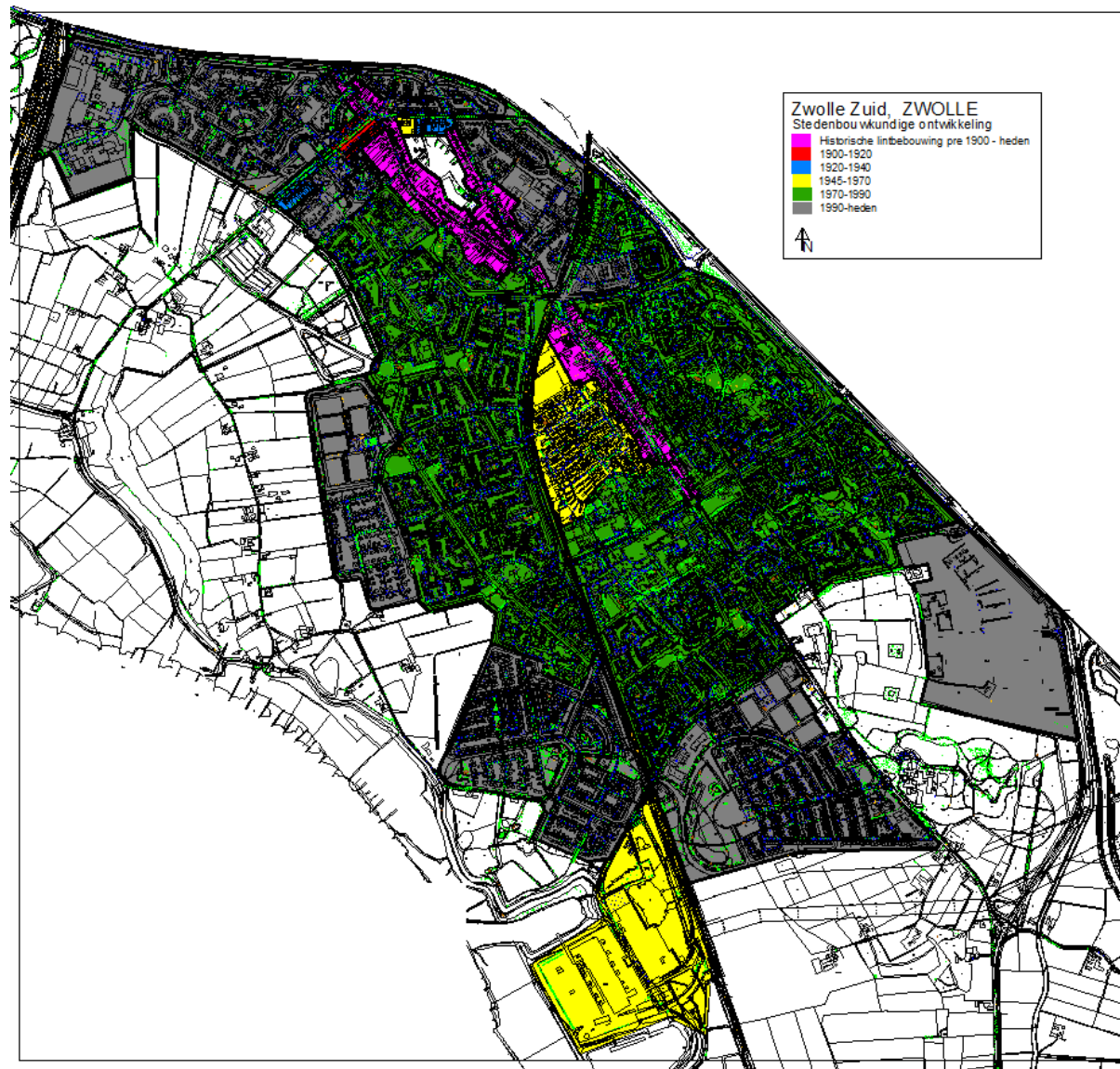
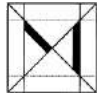
afb. 52 De Democratenlaan in de Ittersumerlanden laat zien hoe groen en water in de stedenbouwkundige planning van de wijk zijn opgenomen en bepalend zijn voor het ruimtelijke beeld.



afb. 53 Topografische kaart 1991 (watwaswaar). De stadsuitbreidingen in zuidelijke richting zijn inmiddels opgerukt tot aan de IJsselcentraleweg. In de late 20^{ste} eeuw is ook het ten zuiden hiervan gelegen Ittersumerbroek ontwikkeld. Rechts op deze uitsnede zijn boerderij De Oude Mars en het vroegere landhuis Zandhoeve te zien.



afb. 54 Kaart uit 1897 (watwaswaar). In geel de belangrijkste oude verbingsstructuren. In het midden de Oude Deventerstraatweg, Nieuwe Deventerweg en Hollewandsweg. Bovenaan kruist de Grenslaan de Oude Deventerweg en de Zwarteweg/Schellerweg, om richting Schelle te leiden naar de Schellerallee, Schellerbergweg en Schellerenkweg. Bij Schelle de Bosweg en de Kleine Veerweg. Bij Oldeneel de Oldeneelweg. Rechts onder de Wijheseweg. De pijlen wijzen op de Scheller- en IJsseldijk. In het midden de spoorlijn Zwolle-Deventer (1866). De bovenste pijl wijst hier op het oude tracé van deze lijn, dat hier tot 1880 over de Schellerdriehoek liep. Langs de doorgaande wegen bleven elementen van de historische verkavelingsstructuren herkenbaar.



afb. 55 Het historische ontwikkelingsproces van Zwolle Zuid.





4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT

4.1 Cultuurhistorische waarden: algemene omschrijving

Rijke historie

Het onderzoeksgebied ligt langs de zuidflank van de bebouwde kom van Zwolle, in de bocht van de IJssel. Het huidige beeld wordt vooral bepaald door de grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen uit de afgelopen 50 jaar, die samenhangen met de sprong naar het zuiden die de stad in deze periode heeft gemaakt. Het grootschalige verstedelijkingsproces ging deels ten koste van het open landschap en omvatte grote delen van de vroegere gemeente Zwollerkerispel.

In het verstedelijkte deel van het onderzoeksgebied is de agrarische voorgeschiedenis niet helemaal uitgewist. Met name het noordelijke deel, en dan vooral de buurt rond de Schellerdriehoek is een bijzondere herinnering aan de prestedelijke periode van het gebied: een gebied met een uitgesproken dorps karakter, met tussen de lintbebouwing langs Oude Deventerweg en Zwarteweg veel relictten van de oude agrarische bebouwing, ruime erven, resten van de oude verkavelingen en een groot groen binnengebied (de Schellerdriehoek). Verder bevinden zich in Zuid relictten van oude buitens: Huize Ittersum en het Huis Zandhove, respectievelijk aan de Nieuwe Deventerweg en aan de Hollewandsweg. Ook bleven enkele verspreide boerderijen behouden. Verder zijn het vooral de infrastructurele elementen van voor de verstedelijking die herkenbaar zijn gebleven. Voor een groot deel zijn dit nog steeds belangrijke verbindingen in het gebied, zowel intern als naar buiten toe. Ze vertegenwoordigen een hoge ouderdom, in het bijzonder de Oude Deventerstraatweg en de Nieuwe Deventerweg, maar bijvoorbeeld ook de Schellerallee.

Grofweg de westelijke helft van het onderzoeksgebied heeft nog steeds een landelijk karakter. In de bocht van de IJsselallee bieden de uiterwaarden en graslanden tezamen met de oude buurtschappen Oldeneel en Schelle ook nu nog een authentiek beeld met agrarische artefacten, slingerende dijken en door wilgen omzoomde wegen.

Het onderzoeksgebied heeft belangrijke historische betekenis, enerzijds door het deels bewaard gebleven landelijke gebied en anderzijds vanwege de complexe en gelaagde ontwikkelingsgeschiedenis, die nauw verbonden is met die van de stad Zwolle en het omringende platteland en de ontwikkeling van de infrastructuur in deze regio.

Uiteraard is die historische gelaagdheid vooral in het niet verstedelijkte deel van het gebied het beste herkenbaar. In het verstedelijkte deel – dat voor een groot deel samenvalt met de oude buurtschap Ittersum – bepalen de ontwikkelingen uit het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw het ruimtelijke beeld. De verschillende woonbuurten

vertellen hier het verhaal van de bouw- en stedenbouwkundige ontwikkelingen die karakteristiek zijn voor deze periode.

4.2 Historische ruimtelijke structuren

Het onderzoeksgebied heeft met name in het westelijke en nog door het open landschap gekenmerkte deel grote historische betekenis, omdat hier nog een goed beeld kan worden verkregen van de ontwikkelingsgeschiedenis van dit door de IJssel, de waterhuishouding en de agrarische activiteiten in de buurtschappen Schelle en Oldeneel bepaalde gebied. In het oostelijke deel van het onderzoeksgebied heeft vooral de late 20ste eeuw de meeste sporen nagelaten en is het onderliggende agrarische landschap op enkele locaties vrijwel volledig uitgewist. Toch vertellen de bewaard gebleven prestedelijke verbingsstructuren en enkele verspreide relictten ook hier nog het verhaal van de eeuwenoude ontwikkelingsgeschiedenis. Bovendien wordt hier een interessant beeld gegeven van de recente uitbreiding van Zwolle en de daarmee samenhangende stedenbouwkundige processen. 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 Grensloot (in het verleden de Verbindingsweg), een oude oost-westverbinding in aansluiting op de Schellerallee;
- Het tracé van de Schellerallee, met in het verlengde daarvan de Schellerbergweg, als belangrijke prestedelijke uitvalsweg in de richting van de oude buurtschap Schelle. Voorbij Schelle wordt dit tracé in de richting van de IJsselbocht voortgezet door de Schellerenkweg;
- De Kleine Veerweg en de Oldeneelweg als prestedelijke verbingsstructuren tussen Schelle en Oldeneel;
- De onlosmakelijk met de IJssel verbonden IJsseldijk en Schellerdijk;
- De Oude Deventerstraatweg en de in het verlengde hiervan gelegen Nieuwe Deventerweg. Dit tracé leidde vanuit Zwolle naar de buurtschap Ittersum. In het verlengde van de Nieuwe Deventerweg wordt dit tracé voortgezet door de Hollewandsweg, met daarlangs onder meer het oude landgoed Zandhove;
- De parallel aan de Oude Deventerstraatweg gelegen Zwarteweg; vanuit de

stad gezien vormt de Zwarteweg het verlengde van het eveneens prestedelijke tracé van de Schellerweg;

Na 1900

- Van rond 1900 dateert de Van Laersweg, met de hier aan de overzijde van de vroeg 20ste-eeuwse bebouwing gelegen zogeheten 'overtuinen';
- De stedenbouwkundige structuur van de jaren '70 buurtjes in de Gerenlanden.

De overige wegen in het plangebied hebben een lage of geen cultuurhistorische waarde.

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 onderzoeksgebied. Er zijn diverse historische ensembles, in het bijzonder in de vorm van de prestedelijke verbindingsstructuren met daarlangs gelegen lintbebouwing. Alhoewel de oudste lintbebouwing in de loop van de tijd nogal wat veranderingen onderging, waardoor de hoofdvormen en detaillering deels ingrijpend zijn gewijzigd, gaat aan een tracé als de Schellerweg de oudste bebouwing terug op een 18de-eeuwse oorsprong. Vooral aan de Nieuwe Deventerweg en aan de Grenslaan bleef de uit het interbellum daterende bebouwing redelijk gaaf behouden. Het gaat om de volgende waardevolle ensembles:

- **Bosweg e.o. (Schelle)** Bij de aansluiting van de Bosweg op de Kleine Veerweg en de Schellerbergweg bevindt zich een markant historisch ensemble, waartoe ook het oude landgoed met bijbehorende bebouwing en tuinaanleg van het Huize Schellerberg behoort. Verder zijn er enkele oude boerderijtjes (Bosweg 3 en 5-7, Kleine Veerweg 4) en het vroeg 20^{ste}-eeuwse vroegere dorpsschooltje van Schelle (nrs. 9-11). Dit historische ensemble markeert vlakbij de Zandwetering de randzone van het buitengebied.
- **Oldeneel.** De oude buurtschap Oldeneel maakt nog steeds deel uit van het landelijke gebied in de IJsselbocht. Waar de Oldeneelweg, de Kleine Veerweg en de Schellerdijk op elkaar aansluiten bevindt zich een markant cluster met enkele waardevolle historische boerderijen. Langs de oude wegen in het open agrarisch gebied bevinden zich tal van boerenerven, deels nog met historische bebouwing (boerderijen met bijgebouwen).

- **Oude Deventerstraatweg, Grenslaan en Schellerweg / Zwarteweg, met de Schellerdriehoek, Vrouwenlaan.** Hiervan is de Oude Deventerstraatweg een prestedelijke uitvalsweg, als het meest noordelijke deel van de straatweg richting Deventer. Karakteristiek is hier de zware laanbeplanting aan weerskanten van de weg, met aan één zijde van de straat nog een sloot, alsmede lintbebouwing die in verschillende perioden tot stand is gekomen. Zo bevindt zich aan de westzijde deels nog vroeg 20ste-eeuwse bebouwing, maar komen er ook middenstandswoningen uit het interbellum voor. Bovendien is er nog een enkel boerderijtje te vinden. Deze straat geeft dan ook nog een goed van de periode dat dit historische lint als een kaarsrechte bebouwingsstrook door het landelijke gebied liep.

De in het verleden als de Verbindingsweg bekend staande Grenslaan wordt onder meer gekenmerkt door monumentale en uit linden bestaande laanbeplanting uit de prestedelijke periode. Aan de zuidzijde verwijzen de middenstandswoningen uit het interbellum naar de periode dat zich hier steeds meer beter gesitueerde werknemers van de spoorwerkplaatsen vestigden, die tot dan toe gewoonlijk in Assendorp woonden. De woningen worden voorafgegaan door een sloot, kenmerkend voor de historische waterhuishouding in het gebied. Tot de verlegging van de spoorlijn richting Deventer (1880) werd de Grenslaan doorsneden door het spoor.

De Zwarteweg ligt parallel aan de Oude Deventerstraatweg, en maakt eveneens deel uit van de prestedelijke verbindingsstructuren. De aan weerskanten van de straat gelegen lintbebouwing is karakteristiek voor de ontwikkelingen in de 20ste eeuw toen hier steeds meer verdichting optrad. Verspreid zijn er nog enkele boerderijen te vinden. Tot 1880 werd ook de Zwarteweg doorkruist door het noordelijke tracé van de spoorlijn Zwolle-Deventer.

- Vanuit de stad markeert de Schellerweg als oude uitvalsweg de overgang naar de vroegere buurtschap Schelle. De laanbeplanting is hier van tamelijk recente datum. Aan weerskanten van de straat bleef de oude in hoofdzaak laat 19de- en vroeg 20ste-eeuwse bebouwing gehandhaafd, waaronder zelfs nog een enkel pand met een 18de-eeuwse oorsprong. In hoofdvorm en detaillering is het merendeel van de bebouwing ingrijpend gewijzigd, maar voor het ruimtelijke beeld van de Schellerweg is het uit aaneengesloten lintbebouwing bestaande ensemble van wezenlijk belang.

Bij het knooppunt van de Oude Deventerstraatweg, de Nieuwe Deventerweg



en de Zwarteweg bleef een markant en in het oog vallend ensemble van twee historische boerderijen behouden (Vrouwenlaan 175-177). Ze ondergingen diverse detailwijzigingen, maar bieden nog steeds een redelijk authentiek beeld.

De ensemblewaarde van deze straten wordt versterkt doordat ze alledrie de groenzone van de Schellerdriehoek omsluiten. Als weide- en grasland vormt deze zone eveneens een waardevol relict uit de prestedelijke periode.

- **Van Laersweg.** Karakteristieke parallelweg van de Schellerallee, met aan de zuidzijde aaneengesloten vroeg 20ste-eeuwse bebouwing, waartegenover zich de zogeheten 'overtuinen' bevinden. Deze tuinen vormden de laatste bezittingen van de oude Ittersumermarke. Ze grenzen aan het tracé van de Schellerallee waar zich zware laanbeplanting bevindt. Markant historisch ensemble.
- **Nieuwe Deventerweg.** Als de oude straatweg van Zwolle in de richting van Deventer (in het verlengde van de Oude Deventerstraatweg) wordt de **Nieuwe Deventerweg** nog steeds voor een belangrijk deel gekenmerkt door lintbebouwing met vrijstaande woonhuizen en middenstandswoningen uit het interbellum. Zowel in de hoofdvormen als de detaillering zijn ze in het algemeen vrij gaaf behouden gebleven, waardoor er zeker in het straatgedeelte tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee nog een vrij authentiek beeld bestaat. De langs beide ventwegen in groenstroken opgenomen laanbeplanting is van jongere datum, maar borduurt voort op een historische situatie en is net als de lintbebouwing van belang voor het ruimtelijke beeld van deze weg. Hier en der bleef een enkele historische boerderij bewaard, waaronder De Handschoen op nr. 103. Op nr. 99 het Huis Berkenhove en op de hoek van de Oldeneelallee het Huize Ittersum (nr. 129). Laatstgenoemd object bevindt zich op een terrein met een deels nog historische tuinaanleg, met een vijver, bosschages en bomenreeksen. Een ander in het oog vallend historisch bouwwerk is het oude dorpsschooltje van de buurtschap Ittersum op de nrs. 158-164.

In het verlengde van de Nieuwe Deventerweg maakt ook de Hollewandsweg deel uit van de oude uitvalsweg richting Deventer. Hier bleef de oude en zware laanbeplanting (zomereiken) voor een deel bewaard, in het bijzonder bij het vroegere landgoed Zandhove. Weliswaar is dit landgoed omgevormd tot een instellingsterrein met tamelijk recente bebouwing, maar vanaf de openbare weg neemt het oude landhuis nog steeds een markante en in het oog vallende positie in. Ook de historische tuinaanleg met een vijver en

bomengroepen is nog goed herkenbaar. Zandhove ligt aan de rand van het landelijke gebied (Hoog-Zuthem), met in de onmiddellijke nabijheid bovendien nog steeds enige markante historische bebouwing (Hollewandsweg 14-16, 18, 20, 23, 25-27).

- **Schellerallee en Schellerbergweg.** Met de Schellerbergweg vormt de Schellerallee de uitvalsweg die in westelijke richting naar Schelle en de IJssel en Schellerdijk loopt. Dit oude tracé markeert nog steeds op een heldere manier de overgang van de bebouwde kom naar het landelijke gebied. De aaneengesloten vroeg 20ste-eeuwse (maar in de hoofdvormen en de details gewijzigde) bebouwing aan de noordzijde van de Schellerallee vormt tezamen met de zware laanbeplanting aan deze straat een markant historisch ensemble. De betekenis van dit ensemble wordt versterkt door de ligging parallel aan de Van Laersweg.

In het verlengde van de Schellerallee bevindt zich langs de zuidzijde van de Schellerbergweg nog een markante strook met redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande woningen uit het interbellum. In combinatie met de hierlangs lopende strook en de zware laanbeplanting wordt op een herkenbare wijze verwezen naar de prestedelijke periode. Iets verderop – langs het water van de Zand- en de Steenwetering – staat het historische complex van de oude herberg De Bierton.

Behalve de prestedelijke structuren geven ook de naoorlogse uitbreidingswijken in Zuid een interessant beeld van de historische gelaagdheid van het onderzoeksgebied. Vooral in de jaren 1970 ontwikkelde wijkdelen bevinden zich enkele interessante stedenbouwkundige ensembles, waar de wijkaanleg en verkaveling nog steeds een helder beeld geven van de stedenbouwkundige uitgangspunten rond 1975-1980 ('bloemkoolstructuren'). Ook de speelse opzet met een levendige en afwisselende combinatie van waterpartijen en stadsgrachten, maakt deel uit van de waardevolle karakteristiek van de wijkaanleg. Van een bijzondere betekenis zijn de volgende opmerkelijke ensembles:

- Een opmerkelijk ensemble dat deel uitmaakt van de Gerenlanden is het complex woningen aan de **Gruitmeesterslaan 150-160, Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67, Munterkamp 1-69 en Snavel van Emekamp 1-47, 38-90**. De woningen dateren uit 1978-1980 en zijn ontworpen door G.J. van den Belt. Het gaat om eengezinswoningen rond kronkelige woonerven en grachtjes, met het karakter van 'grachtenpanden'. Ze geven een goed beeld van de

vernieuwende ideeën over stadsplanning rond 1980, als een reactie op de grootschalige en strakke woonwijken die eerder werden gerealiseerd.

- Een tweede opmerkelijk ensemble uit de verstedelijkingsperiode is te vinden aan de **Scriveriusmate 1-52** (Gerenbroek). Het betreft 47 woningen uit 1979, naar ontwerp van architect Jan Plas van het bureau J. Plas en C.P. Bos. Hij combineerde de houtbouwtraditie uit het Waterland met de nieuwe richtlijnen voor houtskeletbouw, beïnvloed door het Structuralisme. De woningen worden gekenmerkt door een gestapelde opbouw van houten en gemetselde blokken, met schuine dakschilden, en een verspringend karakter.

Historisch opmerkelijke ensembles direct buiten het plangebied:

Grenzend aan het onderzoeksgebied, maar net daarbuiten gelegen, bevinden zich enkele cultuurhistorisch en historisch-stedenbouwkundig waardevolle en interessante ensembles. In hun betekenis sluiten ze aan bij de historische ontwikkelingen zoals die in het onderzoeksgebied kunnen worden gevolgd;

- *Stockholmstraat*. Deze straat maakt deel uit van het direct ten noorden van de IJsselallee gelegen Hanzeland, en wordt omringd door het Hanzebad en grootschalige woon-, kantoor- en schoolgebouwen. Toch staat hier nog steeds een blok met vroeg 20ste-eeuwse bebouwing zoals die ook even verderop aan de Schellerweg en Schellerallee kan worden aangetroffen. Dit blok vormt evenzeer als aan deze straten een relict uit de prestedelijke periode en markeert de toegang vanuit de vroegere Assendorperlure naar Schelle. Als onderdeel van de ring doorsnijdt de IJsselallee (met de voor fietsers bestemde Schellertunnel) het oude tracé van de Schellerweg;
- *Meest zuidwestelijke deel van de Hollewandsweg*. Direct langs de zuidrand van het plangebied is hier aan de westzijde van de Hollewandsweg een markant ensemble van enkele historische boerderijen te vinden, waaronder de gaaf bewaard gebleven boerderij op nr. 22. Schuin aan de overzijde bevindt zich de juist nog net binnen het onderzoeksgebied gelegen en redelijk gaaf bewaarde boerderij op nr. 27. De agrarische bebouwing is hier karakteristiek voor het ruimtelijke beeld van het nog landelijke gebied van Hoog-Zuthem;

Gebiedsdelen met beperkte of zonder cultuurhistorische waarde

- De overige woonwijken in Zuid.

4.3 Historische bouwkunde

Een 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 (n.b. in deze lijst zijn ook de door Buro 2 in 2002 geselecteerde boerderijen opgenomen, en de diverse beschermde objecten):

- Bosweg 3
- Bosweg 5-7 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Bosweg 9-11
- Bosweg 15 (boerderij buitenplaats Schellerberg = RM nr. 526286)
- De Mars 9-9a-11
- De Mars 19 (boerderij De Oude Mars = RM nr. 509860)
- Gruitmeesterslaan 150-160
- Hollewandsweg 14-16
- Hollewandsweg 17 (Huize Zandhove = GM nr. ZLG00116)
- bij Hollewandsweg 17-19 (= hekposten Zandhove)



- bij Hollewandsweg 17-19 (= paal bij Zandhove)
- Hollewandsweg 18
- Hollewandsweg 20
- Hollewandsweg 23-23.1
- Hollewandsweg achter 23 (toegangsposten)
- Hollewandsweg 25-27
- Kleine Veerweg 1-3 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 4 (= GM nr. ZLG00120)
- Kleine Veerweg 8
- Kleine Veerweg 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 13
- Kleine Veerweg 14 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 16 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 19
- Kleine Veerweg 20 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 22 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 25-25a
- Kleine Veerweg 27
- Kleine Veerweg 31
- Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67
- Munterkamp 1-69
- Nieuwe Deventerweg 7
- Nieuwe Deventerweg 24
- Nieuwe Deventerweg 95
- Nieuwe Deventerweg 99 (Huize Berkenhove)
- Nieuwe Deventerweg 101
- Nieuwe Deventerweg 103 (rest. De Handschoen = RM nr. 41898)
- Nieuwe Deventerweg 129 (Huize Ittersum = RM nr. 41900)
- Nieuwe Deventerweg 158-164 (schooltje)
- Oldeneelweg 1 (= GM nr. ZLG00140)
- Oldeneelweg 4 (= GM nr. ZLG00138)
- Oldeneelweg 4a (= GM nr. ZLG00139)
- Oldeneelweg 7
- Oude Deventerstraatweg 28
- Oude Deventerstraatweg 50-52
- Oude Deventerstraatweg 53
- Oude Deventerstraatweg 78-80, 82-84, 86-88
- Oude Deventerstraatweg 90-92

- Prof. Feldmannweg 2-22
- Schellerbergweg 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerbergweg 18 (dierenverblijf buitenplaats = RM nr. 526287)
- Schellerbergweg 18 (herenhuis buitenplaats = RM nr. 526284)
- Schellerbergweg 18 (tuin- en parkaanleg buitenplaats = RM nr. 526285)
- Schellerbergweg 18 (tuinsieraden buitenplaats = RM nr. 526288)
- Schellerbergweg 18 (koetshuis buitenplaats = RM nr. 526289)
- Schellerbergweg 20-22 (dubbele dienstwoning buitenplaats = RM nr. 526290)
- Schellerbergweg 27 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerdijk 2-4 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerdijk 8-10
- Schellerdijk 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerdijk z.n. (dijkpaal nr. 57 = RM nr. 506185)
- Schellerweg 33
- Schellerweg 110.1 en 110.2
- Scriveriusmate 1-52
- Snavel van Emekamp 1-47, 38-90
- Veerpad 1-3
- Zwarteweg 22
- Zwarteweg 26
- Zwarteweg 57

►► 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** en tevens in de bijlage met de objectenlijst. Deze omvat een volledig overzicht van alle adressen, met foto en korte omschrijving van de karakteristiek.

Tevens is in deze lijst in kleur de cultuurhistorische kwaliteit weergegeven, zoals die ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid. Op de waardenkaart zijn ook de historische boerderijen aangeduid (B).

■ Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpqualiteit 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, particulariseren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

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

■ Hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

■ 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 op deze kaart over “monumentaal” of “waardevol” wordt gesproken gaat het om groen, dat op de gemeentelijke bomenlijst van Zwolle als zodanig is gekwalificeerd.

Schellerdriehoek

- Het driehoekige perceel tussen de Zwarteweg, de Grenslaan en de Oude Deventerstraatweg vormt een restant van de prestedelijke structuren. Tot 1880 werd dit weidegebied doorkruist door het noordelijke gedeelte van de spoorlijn Zwolle-Deventer. Na de verlegging van het spoor bleef het vroegere tracé hier nog lang zichtbaar. Nadat er jarenlang werd gebakeleid over het al dan niet bebouwen van dit groene gebied, is uiteindelijk in overleg met de wijkbewoners gekozen voor een parkaanleg (2008).

Tuinen

- Van het Huize Ittersum aan de Nieuwe Deventerweg 129 bleef de historische tuinaanleg op een goed herkenbare manier behouden, vooral aan de voorzijde van dit als een rijksmonument beschermde object. Het gaat om een landschappelijke tuinaanleg, in combinatie met bospercelen. Aan de straat bevindt zich een vijverpartij en langs de Oldeneelallee staan enkele hoge lindenreeksen.
- De tweede historische tuinaanleg bevindt zich op het terrein van Huize Zandhove aan de Hollewandsweg 17-19, dat als een gemeentelijk monument is beschermd. Weliswaar is het terrein voor een deel ingenomen door instellingsbouw, maar vooral aan de straatzijde bleef de historische tuinaanleg behouden. Ook hier van een landschappelijk karakter, en met aan de voorzijde een vijverpartij. De tuinaanleg gaat over in de bospercelen rondom het huis.
- Verder wordt ook de buitenplaats Schellerberg nog gekenmerkt door een historische aanleg. Het gaat om een landschappelijke tuinaanleg, gecombineerd met bospercelen.

Lijnstructuren

- *De Mars*, langs de rand van Gerenbroek, wordt gekenmerkt door gevarieerde laanbeplanting in de vorm van enkelvoudige bomenreeksen langs een bos. De bomen zijn zeer bepalend voor het ruimtelijke beeld. Aan De Mars ligt ook de als een rijksmonument beschermde boerderij De Oude Mars.
- *De Grenslaan* (met het *Grenspad*) die vroeger de Verbindingsweg heette, heeft aan weerskanten enkelvoudige lindenreeksen, waarvan een substantieel deel uit zwaar geboomte bestaat dat van belangrijke beeldbepalende betekenis is.



- Aan de *Hollewandsweg* gaat het deels om een enkelvoudige bomenreeks, aan de oostzijde van de weg, waar de Hollewandsweg de Nieuwe Deventerweg raakt. Deze bomen hebben een redelijke ouderdom. Van groot belang is de zware laanbeplanting aan weerskanten van de weg ter hoogte van het oude landgoed Zandhove, in de vorm van hoge zomereiken.
- De laanbeplanting aan de *Nieuwe Deventerweg* is tamelijk jong, maar van belangrijke betekenis voor het ruimtelijke beeld van deze prestedelijke uitvalsweg. De laanbeplanting bevindt zich vooral langs het weggedeelte ten noorden van de Oldeneelallee.
- Parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer ligt de *Oldermannenlaan* waar de bebouwing uit de periode van de laat 20^{ste}-eeuwse verstedelijking dateert. Aan deze laan bleef evenwel een opmerkelijke driedubbele reeks met 51 zware zomereiken bewaard. Ze zijn van grote waarde voor het ruimtelijke beeld.
- Ditzelfde geldt voor de uit zware zomereiken bestaande laanbeplanting aan weerskanten van de *Oude Deventerstraatweg*. Enkele bomen zijn hier vervangen en op enkele plekken wordt de reeks ononderbroken, maar tezamen met de historische lintbebouwing zijn ze wezenlijk voor het aanzicht van deze straat.
- *Schellerallee (Van Laersweg)*. Waardevolle zware laanbeplanting die uit een dubbele reeks zomereiken bestaat. Ze vormen een fraaie historische eenheid, een betekenis die wordt versterkt in combinatie met karakteristieke 'overtuinen' langs de parallel aan de Schellerallee gelegen Van Laersweg.
- Aan de *Schellerbergweg* vormen de hoge eikenreeksen een voortzetting van de beplanting langs de Schellerallee. Het tracé van deze wegen markeert de overgang van de bebouwde kom naar het landelijke gebied.
- Vlakbij de Bosweg wordt de *Schellerenkweg* omzoomd door 111 als waardevol gekenmerkte zwarte populieren (in de bomenlijst abusievelijk vermeld bij de Schellerbergweg). De bomen vormen een wezenlijk onderdeel van het grotendeels open landschap en zijn bepalend voor het ruimtelijke beeld van de oude buurtschap Schelle.
- Aan de *Schellerweg*, waar zich laat 19^{de}-eeuwse lintbebouwing bevindt zich tamelijk jonge laanbeplanting. Deze bestaat uit twee reeksen haagbeuk.
- De *Thorbeckelaan* en de hier haaks op aansluitende *Goeman Borgesiuslaan* maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van één van de eerste

woonbuurten die na de oorlog in Zuid zijn ontwikkeld. Aan beide lanen staan reeksen zware platanen. Een aantal exemplaren is vrij jong, maar de zware bomen dateren uit de prestedelijke fase.

Ensembles en solitaire bomen

In het open landschap maar ook in het verstedelijkte deel van het onderzoeksgebied bevinden zich diverse boomgroepen en solitaires. In het verstedelijkte gebied zijn bestaande groenstructuren in de stedenbouwkundige aanleg opgenomen en bovendien zijn er nieuwe groenstructuren gerealiseerd.

Een markant ensemble van twee forse kastanjes uit de prestedelijke fase is te vinden aan de Zwarteweg, ter hoogte van nr. 135. Vermoedelijk zijn het deze kastanjes die op de bomenlijst aan de Oude Deventerstraatweg als monumentaal zijn aangeduid.

Agrarisch landschap en waterstromen

In de IJsselbocht behielden het Scheller- en het Oldenelerbroek een open landschap met graslanden, sloten en weteringen, slingerende wegen, bomen- en wilgenreeksen, en enkele kleine bossen. Verder zijn er de IJssel- en Schellerdijk, die met de uiterwaarden alsmede enkele oude kolken karakteristiek zijn voor het rivierenlandschap.

Ook in het zuidoostelijke deel van het onderzoeksgebied – waar het agrarische landschap ten zuiden van De Mars en in Hoog-Zuthem eveneens bewaard is gebleven – wordt het ruimtelijke beeld bepaald door een landelijk karakter met graslanden en enkele bospercelen. Bij De Mars wordt hier overigens aan de achterzijde van het landgoed Zandhove een klein villawijkje ontwikkeld.

Van het agrarische landschap dat voor de verstedelijking van het (grofweg) oostelijke deel van het onderzoeksgebied aanwezig was, bleven enkele relictten aanwezig. Dit uit zich onder meer in een enkel bewaard gebleven bosje dat werd opgenomen in de stedenbouwkundige aanleg van de wijk. Verder zijn ook de voor de waterhuishouding van het gebied karakteristieke elementen in de vorm van sloten en weteringen in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Dit geldt onder meer voor de Zandwetering en de Steenwetering. Langs de Schellerbergweg, de Grenslaan en de Oude Deventerstraatweg bleven de oude sloten behouden.

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 en zo mogelijk accentueren van de historische hoofdstructuur (zie paragraaf 4.2), de karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 4.3) en de karakteristieke groenelementen (4.4) te overwegen;
- Instandhouding van het fraaie open (voormalige) agrarische landschap van Schelle en Oldeneel, in aansluiting op de IJsseldijk.

5.3 Aanbevelingen t.a.v. van de hoofdstructuren

- Behoud en versterking van de resterende historische lijnstructuren in het plangebied: de Grenslaan, Schellerallee/Schellerbergweg/Schellerenkweg, de Schellerweg en de Zwarteweg, de Kleine Veerweg en de Oldeneelweg, de Oude Deventerstraatweg, de Nieuwe Deventerweg en de Hollewandsweg, de Van Laersweg. Tot de oude hoofdstructuren behoren ook het tracé van de IJsseldijk en de Schellerdijk.

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; ook in de naoorlogse uitbreidingswijken.

5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.

- Handhaven van als monumentaal of waardevol benoemde groenelementen (bomenlanen, solitair, tuinen, Schellerdriehoek); tevens de overige in deze quickscan genoemde karakteristieke groenelementen;
- Zoveel mogelijk handhaven van het open, groene en landschappelijke karakter van het buitengebied van de oude buurtschappen Schelle en Oldeneel;



6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED

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

N.b. deze objecten zijn niet vermeld in de objectlijsten op p. 45 e.v.:

- Bosweg 15 (boerderij buitenplaats Schellerberg = RM nr. 526286)
- De Mars 19 (boerderij De Oude Mars = RM nr. 509860)
- Hollewandsweg 17 (Huize Zandhove = GM nr. ZLG00116)
- Kleine Veerweg 4 (= GM nr. ZLG00120)
- Nieuwe Deventerweg 103 (rest. De Handschoen = RM nr. 41898)
- Nieuwe Deventerweg 129 (Huize Ittersum = RM nr. 41900)
- Oldeneelweg 1 (= GM nr. ZLG00140)
- Oldeneelweg 4 (= GM nr. ZLG00138)
- Oldeneelweg 4a (= GM nr. ZLG00139)
- Schellerbergweg 18 (dierenverblijf buitenplaats = RM nr. 526287)
- Schellerbergweg 18 (herenhuis buitenplaats = RM nr. 526284)
- Schellerbergweg 18 (tuin- en parkaanleg buitenplaats = RM nr. 526285)
- Schellerbergweg 18 (tuinsieraden buitenplaats = RM nr. 526288)
- Schellerbergweg 18 (koetshuis buitenplaats = RM nr. 526289)
- Schellerbergweg 20-22 (dubbele dienstwoning buitenplaats = RM nr. 526290)
- Schellerdijk z.n. (dijkpaal nr. 57 = RM nr. 506185)

Overige objecten met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde, of met een attentiewaarde binnen het projectgebied (quickscan gemeentelijk monumentkandidaten 2010 en 2012, aangevuld met nieuwe suggesties; in deze lijst zijn ook de door Buro 2 in 2002 geselecteerde boerderijen opgenomen. Van deze boerderijen zijn de niet door het Oversticht beschreven exemplaren in de fotolijsten op p. 45 e.v. terug te vinden):

- Bosweg 3
- Bosweg 5-7 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Bosweg 9-11
- De Mars 9-9a-11
- Gruitmeesterslaan 150-160
- Hollewandsweg 14-16
- bij Hollewandsweg 17-19 (= hekposten Zandhove)

- bij Hollewandsweg 17-19 (= paal bij Zandhove)
- Hollewandsweg 18
- Hollewandsweg 20
- Hollewandsweg 23-23.1
- Hollewandsweg achter 23 (toegangsposten)
- Hollewandsweg 25-27
- Kleine Veerweg 1-3 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 8
- Kleine Veerweg 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 13
- Kleine Veerweg 14 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 16 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 19
- Kleine Veerweg 20 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 22 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Kleine Veerweg 25-25a
- Kleine Veerweg 27
- Kleine Veerweg 31
- Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67
- Munterkamp 1-69
- Nieuwe Deventerweg 7
- Nieuwe Deventerweg 24
- Nieuwe Deventerweg 95
- Nieuwe Deventerweg 99 (Huize Berkenhove)
- Nieuwe Deventerweg 101
- Nieuwe Deventerweg 158-164 (schooltje)
- Oldeneelweg 7
- Oude Deventerstraatweg 28
- Oude Deventerstraatweg 50-52
- Oude Deventerstraatweg 53
- Oude Deventerstraatweg 78-80, 82-84, 86-88
- Oude Deventerstraatweg 90-92
- Prof. Feldmannweg 2-22
- Schellerbergweg 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerbergweg 27 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerdijk 2-4 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)
- Schellerdijk 8-10
- Schellerdijk 12 (Boerderijeninventarisatie 2002, Buro 2)

- Schellerweg 33
- Schellerweg 110.1 en 110.2
- Scriveriusmate 1-52
- Snavel van Emekamp 1-47, 38-90
- Veerpad 1-3
- Zwarteweg 22
- Zwarteweg 26
- Zwarteweg 57

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

- Cort van der Lindenlaan, 2 essen (fraxinus excelsior)
- Cort van der Lindenlaan, 13 essen (fraxinus)
- De Savornin Lohmanlaan, 14 noorse esdoorns (acer plat faassen's)
- De Savornin Lohmanlaan, 13 noorse esdoorns (acer platanoides)
- Dr. Schaepmanlaan, 1 es
- Dr. Schaepmanlaan, 1 treurwilg
- Goeman Borgesiuslaan, 6 gewone platanen
- Hollewandsweg, 1 zomereik
- Kappeijne van de Coppellolaan, 4 essen (fraxinus exc westho)
- Kappeijne van de Coppellolaan, 2 essen (fraxinus)
- Kappeijne van de Coppellolaan, 1 iep
- Mr. P.J. Oudlaan, 6 essen (fraxinus exc westho)
- Mr. P.J. Oudlaan, 1 es (fraxinus)
- Mr. P.J. Oudlaan, 3 valse acacia's
- Nieuwe Deventerweg, 8 linden
- Oldermannenlaan, 51 zomereiken
- Patriottenlaan, 2 zomereiken
- Talmapplein, 4 linden
- Thorbeckelaan, 9 gewone platanen
- Thorbeckelaan, 1 paardekastanje
- Troelstralaan, 15 essen
- Troelstralaan, 12 valse acacia's
- Troelstralaan, 1 valse Christusdoorn
- Van Houtenlaan, 9 essen
- Van Zuylenware, 1 zomereik
- Westenbergmate, 1 appelboom

- Westenbergmate, 4 bijzondere bomen gemeente
- Westenbergmate, 1 es

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

- Haeckmate, 1 Spaanse aak
- Hollewandsweg, 28 zomereiken
- Kortenhorststraat, 1 rode paardekastanje
- Oldeneelallee, 1 zomereik
- Patriottenlaan, 4 zomereiken
- Staatsmanlaan, 1 zomereik

Herinneringsbomen Ittersum (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

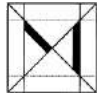
- Ludekeskamp, 1 linde

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

- Cort van der Lindenlaan, 2 essen (fraxinus excelsior)
- Kleine Veerweg, 1 witte abeel
- Oldeneelweg, 2 populieren
- Oldeneelweg, 5 witte abelen
- Oude Deventerstraatweg, 35 zomereiken
- Schellerallee, 3 zomereiken
- Schellerbergweg, 18 zomereiken
- Schellerbergweg, 111 zwarte populieren (bedoeld is de Schellerenkweg!)

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

- Grenslaan, 53 linden
- Grenspad, 1 linde (tilia vulgaris pall)
- Grenspad, 1 linde (tilia vulgaris)
- IJsselallee, 11 linden
- Kleine Veerweg, 2 zomereiken
- Oude Deventerstraatweg, 2 paardekastanjes (vermoedelijk zijn de kastanjes ter hoogte van Zwarteweg 135 bedoeld)
- Oude Deventerstraatweg, 3 zomereiken
- Schellerallee, 9 beuken
- Schellerallee, 34 zomereiken
- Schellerbergweg, 48 zomereiken



- Veerpad, 2 zomereiken

Herinneringsbomen Schelle (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- geen

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

- De Mars, 24 beuken
- De Mars, 21 essen
- De Mars, 7 gewone esdoorns
- De Mars, 31 zomereiken
- Hollewandsweg, 20 Amerikaanse eiken

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

- De Mars, 11 Amerikaanse eiken
- De Mars, 22 beuken
- De Mars, 97 zomereiken
- Hollewandsweg, 55 beuken
- Hollewandsweg, 1 linde
- Hollewandsweg, 3 mammoetbomen
- Hollewandsweg, 6 Nordmannsparren
- Hollewandsweg, 1 paardekastanje
- Hollewandsweg, 1 tamme kastanje
- Hollewandsweg, 32 zomereiken
- Wijheseweg, 23 zomereiken

Herinneringsbomen Soestweteringlanden (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Hollewandsweg, 12 haagbeuken
- Hollewandsweg, 67 kleinbladige linden
- Hollewandsweg, 1 rode beuk

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 Zwolle-Zuidwest*, juli 2006
- *Bomenlijst gemeente Zwolle*, 18 november 2010
- Buijs, A. e.a. (Het Oversticht), *Cultuurhistorische kenschetsen IJsseldelta, Noordwest-Overijsselland en Vechtdal, Reestal en Staphorst-Rouveen*, april 2003.
- Conens, H.R., A. Pfeifer e.a., *Op de kop gekiekt. Zwolle in luchtfoto's*, Zwolle 1976
- *Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle* (Lantschap – adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie, in samenwerking met het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis, 2009)
- 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. (red.), *Zwolle-Zuid. Een geschiedenis tussen stad en IJssel*, Zwolle 2010
- *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle*, oktober 2002 (Buro 2)
- 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
- *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.
- Umberto Barbieri, S., *Architectuur en planning. Nederland 1940-1980*, Rotterdam 1983
- 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/geschz3.htm>

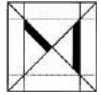


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Bosweg	3	Markant bij de aansluiting van de Bosweg op de Schellerenkweg gelegen éénlaags landarbeidershuisje met één bouwlaag en een schilddak. Het pand dateert in oorsprong uit omstreeks 1900, en maakt deel uit van een uit enkele verspreide panden bestaand historisch ensemble. Redelijk gaaf behouden gebleven.	
	Bosweg	9-11	Voormalig schoolgebouwtje van de buurtschap Schelle, uit 1910 met latere (vooroorlogse) wijzigingen. De school is gecombineerd met een woning. Sobere opzet, zonder bijzondere stijlkenmerken. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, schild- en mansardedaken. Goed bewaard gebleven karakter. Het object verwijst naar de historische ontwikkelingen in Schelle.	
	De Mars	9-9a-11	Boerderij uit circa 1935, vlakbij het beschermde agrarische complex De Oude Mars, aan de rand van de woonbuurt Gerenbroek. Opzet volgens het krukhuisstype, met bakstenen gevels en één bouwlaag. Het voorhuis heeft een schilddak, de deel is voorzien van een afgewolfd zadeldak. Vensters met luiken. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang. De in een recente periode in de oksel van het bouwwerk gebouwde nieuwe deel (achtererf) vertegenwoordigt geen bijzondere waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Gruitmeesterslaan	150-160	Zie ook de Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67, de Munterkamp 1-69 en de Snavel van Emekamp 1-47, 38-90. Markant woningbouwcomplex uit 1978-1980, naar ontwerp van architect G.J. van den Belt. Combinatie van eengezinswoningen met woonerven en grachten. Opzet als moderne 'grachtenpanden' met roodgedekte zadeldaken, bakstenen gevels en rondboogvensters. Dit woningbouwcomplex is karakteristiek voor de ontwikkelingen in de structuralistische bouwkunst en een goed voorbeeld van de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het laatste kwart van de 20 ^{ste} eeuw.	
	Hollewandsweg	14-16	Dubbel woonhuis uit 1875, dat vermoedelijk deel heeft uitgemaakt van de landgoedbebouwing van het nabijgelegen Huis Zandhove (mogelijk een dienstwoning). Het bouwwerk heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een schilddak met pannendekking. Luiken met vensters. In stijl vernieuwde detaillering. Aan de achterzijde is de bouwmassa nieuw uitgebreid. Markante en in het oog vallende ligging, met beeldwaarde.	
	Hollewandsweg	bij 17-19	De twee maal twee, later van lampen voorziene posten met gesmede draaihekken en sierwaaiers markeren de twee oorspronkelijke toegangen tot het oude landgoed Zandhove, dat nu in gebruik is bij een zorginstelling. In de negentiende eeuw was het goed eigendom van de familie Van Naamen van Eemnes, die ook het park liet aanleggen. In 1945 kreeg het goed een bestemming als noodsanatorium. In 1958 werd het door de gemeente ingericht als een verzorgingstehuis voor bejaarde en zieke repatrianten uit Ned.-Indië. Het als een GM beschermde landhuis dateert uit circa 1860-1870 en ook de (niet beschermde) toegangsposten zullen uit deze periode dateren. De toegangsposten vormen een wezenlijk onderdeel van de historische terreininrichting.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Hollewandsweg	bij 17-19	Het gaat hier om een vermoedelijk 17 ^{de} -eeuwse paal, ter markering van een particulier goed of terrein. De paal is een zogeheten stoepsteen, zoals gebruikt voor de erfscheidingen van particuliere eigendommen, maar ook om de perceelsgrenzen in steden en dorpen vast te stellen. Het rijk in renaissance-trant vormgegeven object vertegenwoordigt hoogwaardige esthetische kwaliteiten en bevindt zich op het terrein van het 19 ^{de} -eeuwse landhuis Zandhove (GM). Mogelijk is de paal van elders afkomstig; eventueel uit het westen van het land waar dit type vaak voorkwam. Bovenaan de paal is een blank schild te zien, dat oorspronkelijk beschilderd zal zijn geweest.	
	Hollewandsweg	18	Gaaf bewaard gebleven halleshuisboerderij uit 1920, met naastgelegen en vrijstaande schuur met woongedeelte. Mogelijk oorspronkelijk deel uitmakende van de landgoedbebouwing van het nabijgelegen Huis Zandhove. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Vensters met luiken. Ook het naastgelegen bouwdeel heeft een rechthoekige plattegrond, is éénlaags en voorzien van een afgewolfd zadeldak. Dit architectuurhistorisch waardevolle ensemble is van beeldbepalend belang. Ligging aan een historische uitvalsweg, waar nog enkele historische boerderijen bewaard zijn gebleven.	
	Hollewandsweg	20	Gaaf bewaard gebleven halleshuisboerderij tegenover het oude landgoed Zandhove, mogelijk in oorsprong deel uitmakende van de landgoedbebouwing. De éénlaags boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken. Door een later toegevoegd tussenlid verbonden met de links van het pand staande (historische) schuur. Ook de schuur heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Architectuur- en cultuurhistorisch waardevol ensemble, met hoge beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Hollewandsweg	23-23.1	Deze kwekerijwoning dateert uit omstreeks 1925-1930 en is uitgevoerd in een zakelijke trant, met enige cottage-invloed. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, anderhalve bouwlaag en een rietgedekt schilddak met afsteken en dakkapellen. Asymmetrische voorgevelindeling met een ingangspartij met luifel. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch belang. Door de markante en in het oog vallende ligging langs het meest zuidelijke deel van de Hollewandsweg (vlakbij de aansluiting op de Wijheseweg) van beeldbepalend belang.	
	Hollewandsweg	achter 23	Achter de kwekerij aan de Hollewandsweg staan bij de overgang naar de terreinen van het vroegere goed Zandhove twee toegangsposten. Ze dateren vermoedelijk uit de 19 ^{de} eeuw. Het is onduidelijk bij welk terrein ze hebben gehoord. Waarschijnlijk niet bij Zandhove. Op oud kaartmateriaal is te zien dat zich in deze omgeving de herbergen De Hollewand en De Roskam bevonden. Maar het is evenzeer onwaarschijnlijk dat de posten daarbij hoorden. Ze vertegenwoordigen enige architectuur- en cultuurhistorische waarde.	
	Hollewandsweg	25-27	Markant in een bocht van de Hollewandsweg gelegen hallehuisboerderij die hier een sterk in het oog vallende positie inneemt. Deze eenvoudig vormgegeven boerderij (De Roskam) dateert uit 1917 en is gecombineerd met een vrijstaande schuur. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Door een later toegevoegd tussenlid verbonden met de naastliggende schuur (nu als woonhuis in gebruik) die eveneens éénlaags is en een afgewolfd zadeldak heeft. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	

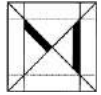


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Kleine Veerweg	1-3	Uit omstreeks 1900 daterende hallehuisboerderij bij de aansluiting van de Kleine Veerweg op de Schellerbergweg. Vermoedelijk heeft het object een oudere kern. De boerderij is voorzien van een afgewolfd zadeldak met pannendekking. Gewijzigde detaillering. Zeker vanwege de vermoedelijk oudere kern van architectuurhistorisch belang. Bovendien is er beeldwaarde. De jongere terreinbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	
	Kleine Veerweg	8	Hallehuisboerderij uit circa 1880 (Slegerens Hoek), deel uitmakende van de uit verspreide boerderijen bestaande bebouwing langs de Kleine Veerweg. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Zowel in de hoofdvorm als de detaillering gaaf bewaard gebleven. Architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.	
	Kleine Veerweg	13	Eenvoudig hallehuisboerderijtje met bakstenen gevels en een afgewolfd zadeldak met pannendekking. Symmetrische voorgevelindeling. In de hoofdvorm goed behouden gebleven, maar in de detaillering vernieuwd. Eén van de verspreide boerenerven langs de Kleine Veerweg. Beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Kleine Veerweg	19	Boerderij uit 1936, met naastgelegen schuur. Opzet als een hallehuisboerderij met rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak met pannendekking. Symmetrische voorgevelindeling, vensters met luiken. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en typologisch belang. Tevens beeldwaarde.	
	Kleine Veerweg	25-25a	Tweelaags voornaam woonhuis met een schilddak met hoekschoorstenen. Witgepleisterde gevels. Symmetrische voorgevelindeling, met in het midden de ingang en aan weerskanten telkens twee vensters. Op de verdieping vijf vensters. Het pand is deels vernieuwd, maar het authentieke karakter bleef goed herkenbaar (originele gevel). Aan de voorzijde twee oude leilinden. Architectuurhistorisch waardevol en van hoge beeldwaarde. Als onderdeel van een klein cluster met historische bebouwing in een knik van de weg, vertegenwoordigt dit huis met linden ensemblewaarde.	
	Kleine Veerweg	27	Dit vroegere veerhuis heeft een oude kern met 18 ^{de} -eeuwse restanten en is zeer prominent gelegen op de dijk langs de IJssel. Hier maakt het bouwwerk deel uit van een klein cluster met historische bebouwing in een knik van de weg. Het pand heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een rietgedekt schilddak. In de loop van de tijd onderging het pand een aantal wijzigingen. Van belang uit architectuur- en cultuurhistorisch oogpunt. Belangrijke ensemblewaarde in relatie met de omringende historische bebouwing, en zeker ook in combinatie met de bijbehorende oude leilinden.	

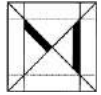


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Kleine Veerweg	31	Aan de dijk langs de IJssel gelegen woning met een pannengedekt schilddak.. Deze dijkwoning dateert uit omstreeks 1850-1875. De woning heeft een rechthoekige plattegrond en telt één bouwlaag. Ingrijpend vernieuwde detaillering en later toegevoegde dakkapellen. Aan de dijk neemt dit in een cluster van enkele historische panden gelegen object een markante positie in, met beeld- en ensemblewaarde.	
	Mulertkamp	18-42, 19-25, 31-67	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	
	Munterkamp	1-69	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Nieuwe Deventerweg	7	Hallehuisboerderijtje uit circa 1900 (links op de foto), gelegen aan het begin van de Nieuwe Deventerweg, bij de aansluiting op de Ittersumerallee. Het bouwwerk heeft een rechthoekige plattegrond, een afgewolfd zadeldak en witgepleisterde gevels. Vensters met luiken. In de loop van de tijd vond een aantal vernieuwingen plaats, maar in vergelijking met het naastgelegen boerderijtje bleef dit bouwwerk gaver behouden. Verwijzing naar de prestedelijke periode van het gebied.	
	Nieuwe Deventerweg	24	In 1935 nieuw gebouwde boerderij die deel uitmaakt van de in hoofdzaak uit burgerhuizen bestaande lintbebouwing langs de Nieuwe Deventerweg. Het object behoort tot de sporadisch bewaard gebleven agrarische bebouwing in het verstedelijkte gebied van de oude buurtschap Ittersum. Opzet met een als een burgerhuis uitgevoerde boerenwoning. Opzet volgens het T-type, met één bouwlaag en een onder een schilddak gevat voorhuis. De deel heeft een afgewolfd zadeldak. Ook de naastgelegen schuur heeft een afgewolfd zadeldak. Rechtsachter op het erf gelegen achtkantige hooiberg. Zowel in de detaillering als de hoofdvorm gaaf bewaard gebleven boerderij. Markante ligging in een diepe tuin.	
	Nieuwe Deventerweg	95	Deze middenstandswoning, genaamd Rustoord, dateert uit 1932 en is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant. Het pand heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en een zadeldak. Asymmetrische gevelindeling met rondboogportiek en venster met luiken. Zowel in de hoofdvorm als de detaillering gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch belang. Tevens beeldwaarde.	

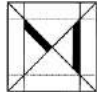


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Nieuwe Deventerweg	99	Het Huize Berkenhove is een oude buitenplaats die deel uitmaakt van de in hoofdzaak uit burgerhuizen bestaande lintbebouwing aan de Nieuwe Deventerweg, vlakbij het als een RM beschermde boerderij De Handschoen (Nieuwe Deventerweg 103). Het bouwwerk heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, is éénlaags en voorzien van een breed overstekend zadeldak met flauwe helling. In de loop van de tijd ingrijpend gewijzigd (vernieuwing). Het object heeft architectuur- en cultuurhistorische waarde. Tevens beeldwaarde.	
	Nieuwe Deventerweg	101	Hallehuisboerderijtje dat direct naast het Huize Berkenhove is gelegen (nr. 99) en mogelijk oorspronkelijk deel heeft uitgemaakt van het terrein van deze oude buitenplaats. Ligging vlakbij de als RM beschermde boerderij op nr. 103. De boerderij dateert uit omstreeks 1900 en heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Witgepleisterde gevels. Op het achtererf een bijbehorende hooiberg. Als relict van de prestedelijke bebouwing in dit gebied van enige cultuurhistorische waarde.	
	Nieuwe Deventerweg	158-164	Dit laat 19 ^{de} -eeuwse vrml. plattelandsschooltje in neorenaissance-trant dateert uit de periode van de buurtschap Ittersum, onderdeel van de gemeente Zwollerkerspel (Gerenlanden). Het in de naoorlogse verstedelijking opgenomen schooltje stond jarenlang bekend als de 'school van meester Essenburg'. Nadat omstreeks 1950 aan de Zwarteweg een nieuwe school in gebruik was genomen, verbouwde aannemer Bultman het schooltje tot drie woningen, alsmede een brandweerkazerne/garage voor de gemeente Zwollerkerspel. De oude opzet als een drieklassige school met onderwijzerswoning is nog steeds goed herkenbaar. Eénlaags bouwmassa met zadeldak en steekkap. Architectuur- en cultuurhistorisch van belang. Bovendien van beeldbepalende betekenis.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oldeneelweg	7	Karakteristieke IJsselhoeve uit circa 1880, groot opgezet als een T-vormige boerderij, met een bijbehorende vrijstaande schuur. De boerderij is éénlaags en heeft bakstenen gevels, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel). Ook de schuur is gevat onder een afgewolfd zadeldak. Van architectuurhistorisch belang. Belangrijke beeldwaarde.	
	Oude Deventerstraatweg	28	Uit 1939 daterende middenstandsvilla die is uitgevoerd in een zakelijke trant. Het bouwwerk heeft een samengestelde plattegrond, is deels één- en deels tweelaags, en voorzien van roodgedekt zadeldaken. Afwisselende en asymmetrische gevelindelingen, met ramen met roedenverdeling. De stalen ramen zijn vervangen door kunststof, en aan de rechterzijde bevindt zich een later toegevoegde uitbouw. Toch is het authentieke karakter goed behouden gebleven. Het object is van architectuurhistorisch belang en vertegenwoordigt bovendien beeldwaarde.	
	Oude Deventerstraatweg	50-52	In Zwolle-Zuid is een groot aantal zogeheten 'Spits-woningen' gebouwd, naar ontwerp van architect en aannemer Mozes Spits. Ze dateren uit omstreeks 1915-1920. Het gaat om een speciaal type twee-onder-één-kap woningen, met een M-vormige kapstructuur. Ze hebben een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en zadeldaken. Het merendeel van de Spitswoningen is in de loop van de tijd ingrijpend gewijzigd. De twee hier afgebeelde woningen hebben een redelijk goed bewaard gebleven karakter.	

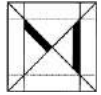


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oude Deventerstraatweg	53	Boerderij uit omstreeks 1890-1900 die deel uitmaakt van de in hoofdzaak uit burgerhuizen bestaande lintbebouwing langs de Oude Deventerstraatweg. Dit hallehuisboerderijtje heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Bakstenen gevels en vensters met luiken. Het pand onderging een aantal vernieuwingen, maar het authentieke karakter bleef goed herkenbaar. Relict uit de prestedelijke periode van het gebied. De later toegevoegde en naastgelegen houten schuur heeft geen bijzondere waarde.	
	Oude Deventerstraatweg	78-80, 82-84, 86-88	Het gaat hier om drie maal twee gekoppelde woningen uit 1912 (op de foto de dubbele woning op de nrs. 78-80), uitgevoerd in een aan de Jugendstil verwante trant. De blokjes hebben een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een plat dak. Markante opzet met een langs de dakrand gelegen middenkuif en decoratieve hoekblokken. De woningen zijn opgetrokken in (kleurige) kalkzandsteen, maar op de nrs. 78-80 en 82-84 wit overgeschilderd. Diverse detailwijzigingen. Desalniettemin nemen deze woningen aan de Oude Deventerstraatweg nog steeds een markante positie in, met beeldwaarde.	
	Oude Deventerstraatweg	90-92	Uit 1919 daterende dubbele middenstandsvilla die deel uitmaakt van de historische lintbebouwing langs de Oude Deventerstraatweg. Het pand is opmerkelijk vormgegeven, in een aan de Jugendstil verwante trant. Gaaf bewaard gebleven karakter. De bouwmassa heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, een gezwenkte mansardekap en een plat dak. In het oog vallende toren met een gezwenkte mansarde. Symmetrische voorgevel met topgevel. Van architectuurhistorisch en beeldend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prof. Feldmannweg	2-22	Het gaat hier om vijf blokjes van in tweetallen gekoppelde dienstwoningen, die deel uitmaken van het complex van de markante IJsselcentrale (centrale Herculio), ten zuidwesten van Zwolle. Hier zijn de uit 1953-1955 daterende woningen gelegen op een ruim terrein langs het in een winkelhaak opgenomen tracé van de Professor Feldmannweg, vlakbij het Oldenelerpark. De woningen zijn uitgevoerd in een voor hun ontstaansperiode karakteristieke trant, en vormen een wezenlijk onderdeel van het architectuur- en cultuurhistorisch waardevolle complex van de IJsselcentrale. Vermoedelijk zijn ze door dezelfde architect ontworpen als die verantwoordelijk was voor het centralegebouw, het ingenieursbureau De Gruyter uit de toenmalige gemeente Zwollerkerspel.	
	Schellerbergweg	27	Het gaat hier om het partycentrum De Bierton, dat is voortgekomen uit een oude herberg die op zijn minst al in 1825 bestond (in dat jaar getroffen door een watersnoodramp). Het langs de Zandwetering gelegen object bestaat uit drie langs de straat gelegen bouwdelen, deels met afgewolfde zadeldaken. De uiterst links gelegen hoofdbouw is tweelaags en heeft een schilddak en een symmetrische gevelindeling. Er vonden diverse detailwijzigingen plaats, maar het authentieke karakter bleef goed herkenbaar. Van cultuurhistorische waarde als een verwijzing naar de oude buurtschap Schelle. Bovendien van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.	
	Schellerdijk	2-4	In de uiterwaarden langs de IJssel gelegen boerderijcomplex dat op zijn minst al in 1832 bestond. Het complex staat mogelijk ook in relatie met de baksteenproductie die lange tijd in de uiterwaarden van Schelle en Oldeneel plaatsvond. Markante ligging met beeldwaarde. Van cultuurhistorisch belang. De jongere terreinbebouwing vertegenwoordigt geen bijzondere waarden.	

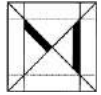


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Schellerdijk	8-10	Dubbel landarbeiders- of daglonershuisje uit omstreeks 1890, markant gelegen langs de IJsseldijk. Het bouwwerk heeft een samengestelde plattegrond, en toont aan de straat één bouwlaag en een pannengedekt schilddak. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en typologisch belang. Hoge beeldwaarde.	
	Schellerweg	33	Winkelpand met bijbehorende woning uit 1895. Het bouwwerk heeft een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en een schilddak met pannendeckking. Uitgevoerd in neorenaissancetrant, met speklagen en vensterbogen. Links in de voorgevel bevindt zich het oude etalagevenster. Gaaf bewaard gebleven karakter, met architectuurhistorische en typologische waarde. Markante hoekligging bij de aansluiting op de Grenslaan, met belangrijke beeldwaarde.	
	Schellerweg	110.1 en 110.2	Dubbele landarbeiderswoning uit 1850, opgezet als een klein hallehuisboerderijtje. Rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel met hoofdgewel en heeft een symmetrische indeling met twee ingangen en twee vensters. In de loop van de tijd onderging het object een aantal (detail)wijzigingen. Van cultuur- en architectuurhistorisch belang als een waardevol relict uit de prestedelijke periode van het gebied. Markante hoekligging, met hoge beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Scrivieriusmate	1-52	Complex houtskeletwoningen uit 1979, naar een ontwerp van architect Jan Plas uit Purmerend, van het bureau J. Plas en C.P. Bos. Dit complex is een goed en karakteristiek voorbeeld van de vernieuwende ideeën over stadsplanning en woningbouw rond 1980. Karakteristieke combinatie van houten en gemetselde blokken, in een gevarieerde en verspringende opzet. Architectuurhistorisch waardevol voorbeeld van jongere woningbouw.	
	Snavel van Emekamp 1-47, 38-90	1-47, 38-90	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	
	Veerpad	1-3	Boerderij uit circa 1880, opgezet volgens het hallehuistype en aan de linkerkzijde gecombineerd met een bouwdeel dat vermoedelijk uit circa 1900 dateert. Beide bouwdelen hebben een rechthoekige plattegrond, bakstenen gevels, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Vensters met luiken. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang. Belangrijk relict uit de prestedelijke periode van het gebied.	

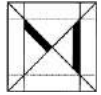


Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Vrouwenlaan	175	Vermoedelijk vroeg 20 ^{ste} -eeuws hallehuisboerderijtje (links op de foto), met rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. In de loop van de tijd vonden diverse detailwijzigingen plaats. Naastliggende en gaaf bewaard gebleven schuur uit circa 1910. Markante ligging bij de aansluiting op de Zwarteweg en de Oude Deventerstraatweg. Beeldbepalende waarde. Aan de rechterzijde bevindt zich een tweede hallehuisboerderijtje (nr. 177).	
	Vrouwenlaan	177	Hallehuisboerderijtje uit de vroege 20 ^{ste} eeuw (rechts op de foto), met een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. In de loop van de tijd vonden diverse (detail)wijzigingen plaats. Het object is markant gelegen bij de aansluiting op de Zwarteweg en de Oude Deventerstraatweg. Van beeldbepalend belang. Direct links van het pand bevindt zich een tweede hallehuisboerderijtje (nr. 175).	
	Zwarteweg	22	Hallehuisboerderijtje uit 1918, deel uitmakende van de lintbebouwing langs de Zwarteweg. Door de schuine ligging ten opzichte van de straat, verwijst dit object nog aan de oude perceelsverdeling uit de prestedelijke periode. Het object heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. In de detaillering vernieuwd. Beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Zwarteweg	26	Hallehuisboerderijtje uit omstreeks 1920, dat door zijn schuine ligging ten opzichte van de straat nog naar de oude perceelsverkevelingen verwijst. Het object heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en een afgewolfd zadeldak met pannendekking. In de voorgevel drie vensters met luiken. Waardevol relict uit de prestedelijke periode, zowel in de hoofdvorm als de detaillering gaaf bewaard gebleven. Beeldwaarde.	
	Zwarteweg	57	Binnen de lintbebouwing aan de Zwarteweg vormt deze boerderij een relict uit de prestedelijke periode van het gebied. Het gaat om een vrij gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een T-boerderij uit omstreeks 1890. Er vond enige vernieuwing plaats maar het authentieke karakter is nog altijd goed herkenbaar. Ligging in een bijbehorende diepe voortuin.	

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18005-0004 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 afhaalrestaurant:

een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik elders worden verstrekt;

1.6 agrarisch bedrijf:

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

1.7 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

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

1.8 agrarisch medegebruik:

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

1.9 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;

1.10 amusementshal:

gebouw of ruimte bestemd voor recreatie door middel van het gebruik van speelautomaten, behendigheidsautomaten en kansspelautomaten als bedoeld in de Verordening inzake speelautomatenhallen;

1.11 andere gezondheidszorggebouwen:

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

1.12 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;

1.13 archeologische waarden:

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

1.14 bebouwing:

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

1.15 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;

1.16 bed & breakfast:

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

1.17 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.18 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;

1.19 bedrijfsgebouw:

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

1.20 bedrijfsplan:

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

1.21 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;

1.22 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;

1.23 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.24 beschermde monumenten:

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

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 bomenteelt:

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

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.32 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;

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak:

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

1.36 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;

1.37 buitenplaats:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 carport:

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

1.41 casino:

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

1.42 complementair daghorecabedrijf:

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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 belwinkels, 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;

1.48 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 belwinkels, 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;

1.49 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;

1.50 dugout:

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.54 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.55 erf:

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

1.56 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;

1.57 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;

1.58 evenement of gebeurtenis in de openlucht:

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

1.59 evenemententerrein:

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

1.60 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;

1.61 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;

1.62 garagebox:

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

1.63 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.64 gebouw:

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

1.65 geluidsbelasting:

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

1.66 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;

1.67 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;

1.68 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.69 glastuinbouwbedrijf:

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

1.70 groepsaccommodatie:

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

1.71 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.72 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;

1.73 groothandelgebonden detailhandel:

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

1.74 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;

1.75 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;

1.76 hoofdgebouw:

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

1.77 hoofdwoning:

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

1.78 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;

1.79 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;

1.80 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;

1.81 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;

1.82 inpandige statische opslag:

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

1.83 intensief veehouderijbedrijf:

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

1.84 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;

1.85 jeugdtuinen:

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

1.86 kampeerauto:

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

1.87 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;

1.88 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;

1.89 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;

1.90 karakteristieke bedrijfswoning:

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

1.91 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;

1.92 kelder:

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

1.93 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;

1.94 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.95 kunstnijverheidsbedrijf:

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

1.96 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.97 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;

1.98 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, 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;

1.99 manifestatieterrein:

een terrein dat gebruikt kan worden ten behoeve van het houden van activiteiten op buurt- en wijkniveau, zoals buurt- en wijkfeesten, kinderkermis of thematische bijeenkomsten met dien verstande dat deze activiteiten kleinschalig van opzet zijn en er geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu ontstaat;

1.100 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.

1.101 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;

1.102 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;

1.103 monumenten:

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

1.104 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;

1.105 natuurontwikkeling:

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

1.106 natuurwaarden:

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

1.107 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.108 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.109 normaal onderhoud:

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

1.110 nutstuinen:

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

1.111 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;

1.112 onderhoudsdepot:

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

1.113 onderkomen:

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

1.114 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;

1.115 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.116 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;

1.117 overig bouwwerk:

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

1.118 outletcentrum:

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

1.119 paardenfokkerij:

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

1.120 paardenhouderij:

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

1.121 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;

1.122 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);

1.123 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;

1.124 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;

1.125 prostitutie:

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

1.126 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;

1.127 recreatief medegebruik:

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

1.128 recreatieve bewoning:

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

1.129 recreatiewoning:

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

1.130 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;

1.131 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.132 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;

1.133 snelgroeiend bos:

beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;

1.134 snooker- en poolcentrum:

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

1.135 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;

1.136 sportieve recreatie:

vormen van dagrecreatie met een sportief karakter;

1.137 sportschool:

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

1.138 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.139 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;

1.140 stedenbouwkundig beeld:

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

1.141 stroomweg:

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

1.142 tent:

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

1.143 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;

1.144 tuincentrum:

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

1.145 vakantiehuis

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.146 verblijfsrecreatie:

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

1.147 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.148 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;

1.149 volkstuinen:

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

1.150 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.151 voorkeursgrenswaarde:

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

1.152 voormalige bedrijfswoning:

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;

1.153 waterdagrecreatie:

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

1.154 watervilla:

een zich op het water bevindend bouwwerk dat nagenoeg voortdurend dient als woning en waarvoor andere regels betreffende de afmetingen gelden dan voor woonschepen;

1.155 windbelemmering:

het geheel of gedeeltelijk verstoken zijn van toetreding van wind;

1.156 windturbine:

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

1.157 winkel:

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

1.158 woning:

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

1.159 woninginrichtingsartikelen:

goederen, geen meubels zijnde, bestemd voor het stofferen en/of verfraaien van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tapijten en andere vloerbedekking, gordijnen en woningtextiel;

1.160 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;

1.161 woonschip:

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

1.162 woonwagen:

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

1.163 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals opgenomen in artikel 2.12;

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 verkoopvloeroppervlakte

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de bestemde functie van het bouwwerk; inclusief ruimte waar voedsel of drank genuttigd kan worden, de bar en toiletten;

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. parkeervoorzieningen
 - d. geluidwerende voorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 bescherming van het landschappelijk beeld;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat agrarische bedrijfsgebouwen, zoals schuilstallen, melkstallen en veldschuren worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor mestopslag en opslag voor kuilvoer, mits:

1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 100 m² bedraagt;
2. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;

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. het landschappelijk beeld;
- i. 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 een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van (co)mestvergisting;
- d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het onder a genoemde bedrijf;
- 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. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- m. overige bouwwerken

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 4.1 onder b 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) en maximum bouwhoogte (m)', mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;

4.2.2 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) en maximum bouwhoogte (m)', mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 2 per bedrijf bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet meer dan 50° bedragen.

4.2.3 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. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- 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 de bedrijfswoning;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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 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. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning wordt gebouwd binnen een bouwvlak dat niet is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan meter;
- d. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan meter;
- e. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een bedrijfswoning wordt verkleind dan wel dat een bedrijfswoning (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- f. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een bedrijfswoning wordt vergroot;
- g. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- h. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 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.

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 een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel ten behoeve van een glastuinbedrijf;
- c. het gebruik van gronden voor meer dan 2 bedrijfswoningen.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijven die in Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging welke als bijlage bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar met uitzondering van zelfstandige kantoren;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kringloopwinkel;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 5.1 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 een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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 in pandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en een bijbehorende 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 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk worden vergroot met niet meer dan 1 meter;

5.4.2 Voorwaarden

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de betreffende zone in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere detailhandel dan de detailhandel die in artikel 5.1 onder b zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
- 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 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 5.5 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;

5.6.2 Voorwaarden

De in artikel 5.6.1 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.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen - Meergezinshuis Tuin, Verkeer - Ertoegangsweg en Groen, met dien verstande dat:

- a. de opheffing van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden voor de gehele bestemming in redelijkheid vaststaat;
- b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 9 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 12 meter bedraagt;
- e. 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 6 Bedrijf - Garage

6.1 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 verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg en en voor zover het betreft het aan de IJsselcentraleweg 1 gelegen bestemmingsvlak met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen aan het doorgaande verkeer;
 - 4. bedrijfswoningen;

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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 450 m³ bedragen;

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en een bijbehorende bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

6.4.2 Voorwaarden

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

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere detailhandel dan de detailhandel, welke in artikel 6.1 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 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. gebouwen en bijbehorende 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

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

7.3 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en een bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg;
 - 2. de verstrekking van water en lucht;
 - 3. het wassen, doorspuiten en doorsmeren van motorvoertuigen;
 - 4. aan een verkooppunt voor motorbrandstoffen ondergeschikte detailhandel en horeca;
 - b. de ondergrondse en bovengrondse opslag van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg;
- met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. 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.

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 en een bijbehorende bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- c. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 4 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 verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. 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 ten behoeve van detailhandel of horeca, welke niet meer als ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstoffen kan worden beschouwd;
- b. de ondergrondse en bovengrondse opslag van lpg;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Bos

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- j. educatief medegebruik;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan vogelobservatieposten, mits de hoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

9.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- 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:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
- b. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvieg sport en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
- c. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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

9.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden;
- 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 25 m²;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
- g. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen.

9.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. onderworpen zijn aan de regels van de Wet Natuurbescherming of de krachtens die wet vastgestelde regels;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Voorwaarden

De in artikel 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 10 Centrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. woningen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen
 - 3. detailhandel;
 - 4. dienstverlening in de eerste bouwlaag;
 - 5. kantoren in de eerste bouwlaag;
 - 6. horeca als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
 - 7. parkeervoorzieningen;
- b. bijzonder woonvormen;
- c. parkeerterreinen;
- d. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage"

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en behorende 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) en maximum bouwhoogte (m)', mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. onderdoorgang" dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een winkelpromenade

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 gelden de volgende regels:

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

- b. de bouwhoogte van 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.

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. 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en een bijbehorende bouwwerk 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 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 een bijbehorende 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 woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. 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 bouwwerken ten behoeve van detailhandel met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 17.250 m²;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 2500 m²;

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

- c. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dienstverlening en kantoren met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 1000 m² en een vloeroppervlakte van meer dan 500 m² per bedrijf ;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Detailhandel

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. 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) en maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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. 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.

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 een bijbehorende bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorende bouwwerk 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 verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. 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 bouwwerken ten behoeve van dienstverlening;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Detailhandel - Bovenwoning

12.1 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 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;
 - b. bijbehorende bouwwerken;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. overige bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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 al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep 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) 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 'onderdoorgang' dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een van een winkelpromenade.

12.2.2 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;
 - 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;

- 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.

12.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 detailhandel, dienstverlening en horeca worden 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 12.2.1 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 12.2.1 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 12.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt

- verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
 - f. het bepaalde in artikel 12.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
 - g. het bepaalde in artikel 12.2.2 onder e 1 en 2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

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 bouwwerken ten behoeve van dienstverlening met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 300 m²;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 300 m²;
- c. 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;
- 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 ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 13 Gemengd-1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van een combinatie van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen in de onderbouw en op de eerste bouwlaag;
 - 2. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 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.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. een woning, zoals bergingen;
 - 3. een bij een woning 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;
- 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.

13.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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 14 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 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 13.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

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 ten behoeve van kantoren en dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, 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;
- c. 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;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken grenzend aan de buitengevels evenwijdig aan de Oldeneelallee, welke op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd geen andere gezondheidsfunctie" voor verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Artikel 14 Gemengd -2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. sport en sportieve recreatie;
 - 3. kantoren in de eerste bouwlaag;
 - 4. een garagebox ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garagebox';
- b. 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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.

14.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 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.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. sport en sportieve recreatie;
 - 3. kantoren;

- b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- 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:
 - 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.

14.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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 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 14 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. 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 14.2.1 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 14.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

14.4.2 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 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.

14.5 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 kantoren met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 500 m²;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van toegestane voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "geen geluidsgevoelige functie".
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 15 Gemengd - Bovenwoning

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van :
 - 1. bedrijven, voor zover aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming en behorende tot de categorie A in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen in de eerste bouwlaag ;
 - 2. bovenwoningen in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag en de zolder;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. ruimten ten behoeve van de in artikel 15.1 onder a genoemde functies in de onderbouw en de eerste bouwlaag;
 - 2. bovenwoningen in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag en de zolder;
- 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;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50° bedragen;

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. de in artikel 15.1 onder a1 tot en met a4 genoemde functies;
 - 2. een bovenwoning, zoals bergingen en garageboxen;
 - 3. een bij een bovenwoning behorend beroep aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en op de bij de hoofdgebouwen behorende erven, die liggen binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning in de eerste bouwlaag en niet meer 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.

15.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 gelden de volgende regels:

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

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. 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a om toe te staan dat een in artikel 15.1 onder a2 tot en met a4 genoemde functie 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 15.2.1 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 15.2.1 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 15.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in artikel 15.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt

vergroot;

- f. het bepaalde in 15.2.2onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- g. het bepaalde in artikel 15.2.2onder e 1 en 2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

15.4.2 Voorwaarden

De in artikel 15.4.1 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.

15.5 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 functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- c. het gebruik van een bovenwoning voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte van de bovenwoning dat voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de bovenwoning tot een maximum van 50 m²;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte in een bovenwoning aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 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 15.5 onder a om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;

15.6.2 Voorwaarden

De in artikel 15.6.1 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;

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

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

Artikel 16 Groen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. een manifestatieterrein op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "evenemententerrein";
- met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- o. bebouwing.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

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

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

16.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. 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.

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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 17 Horeca

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;

- b. een in pandige bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 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 bijbehorende bouwwerken niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- d. de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 50° bedragen.

17.2.2 In pandige bedrijfswoning

Voor het bouwen van een in pandige bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 bedragen;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 450 m³ bedragen.

17.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. 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.

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 en bijbehorende 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 17.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 17.2.1 onder c om toe te staan dat de dakhelling van een gebouw wordt verkleind dan wel dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in artikel 17.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 17.2.3 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten wordt vergroot tot niet meer dan 18 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 woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. 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 ten behoeve van een seksinrichting;

Artikel 18 Kantoor

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoorgebouwen en bijbehorende bouwwerken ;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 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) en maximum bouwhoogte (m)', mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw en bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw en bijbehorende bouwwerk mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- d. de dakhelling van een gebouw en bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 50° bedragen.

18.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. 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.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde artikel 18.2.1onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorende 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 18.2.1onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 18.2.1onder c om toe te staan dat de dakhelling van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt verkleind dan wel dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in artikel 18.2.1onder d om toe te staan dat de dakhelling van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot.

18.4.2 Voorwaarden

De in artikel 18.4.1 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.

18.5 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 ten behoeve van detailhandel.

Artikel 19 Maatschappelijk -1

19.1 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. gebouwen ten behoeve van een spoorwegstation op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "openbaar vervoerstation";

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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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 bijbehorende bouwwerk 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 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 19.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorende 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 19.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

19.4.2 Voorwaarden

De in artikel 19.4.1 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.

19.5 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 ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten geluidsgevoelige functie".

Artikel 20 Maatschappelijk- 2

20.1 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 woonvormen;
- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van sport en sportieve recreatie;

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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 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 een bijbehorende bouwwerk niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;

20.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 20.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en bijbehorende bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgoedige 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 20.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

20.4.2 Voorwaarden

De in artikel 20.4.1 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.

20.5 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 ten behoeve van toegestane voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 21 Sport

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen, zoals een kantine;
- c. nevenactiviteiten voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten nevenactiviteiten dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten;
- d. bedrijfswoningen;
- e. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. educatief gebruik;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 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), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' de goothoogte in meters van een gebouw en bijbehorende bouwwerk, dat geen tribune is, niet meer dan de aangegeven goothoogte bedragen, mag de bouwhoogte in meters van een gebouw, een bijbehorende bouwwerk en een tribune niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk niet meer dan 3 meter bedragen.

21.2.2 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 450 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;

- g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet meer dan 50° bedragen.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels;

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- 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 de bedrijfswoning;
 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

21.2.4 Overige bouwwerken en geen tribunes zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 en bouwwerken geen tribunes zijnde 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 en bouwwerken geen tribunes zijnde, niet genoemd onder a en b, 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. 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.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 21.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw, een bijbehorende bouwwerk en/of een tribune gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van het deel van het gebouw, het bijbehorende bouwwerk en/of de tribune dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd niet meer bedraagt dan 25m²;
- b. het bepaalde in artikel 21.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 21.2.1 onder b en c om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw, een bijbehorende bouwwerk of een tribune wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

21.4.2 Voorwaarden

De in artikel 21.4.1 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.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Algemeen gebruik

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 indien deze onlosmakelijk verbonden zijn aan, ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de bestemmingen onder 21.1 sub a tot en met c;
- b. het gebruik van bouwwerken voor andere activiteiten dan het gebruik ten behoeve van de bestemmingen onder 21.1 sub a en b zijn, met uitzondering van:
 - 1. het gebruik genoemd onder lid 21.1 sub c,
 - 2. het gebruik dat onlosmakelijk verbonden is aan en ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bestemmingen onder lid 21.1 sub a en b.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

21.5.2 Nevenactiviteiten

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor nevenactiviteiten als bedoeld in lid 21.1 onder c is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. voorzover de nevenactiviteit plaatsvindt in gebouwen, beslaat dit gebruik niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van het gebouw;
- b. de gebouwen blijven aantoonbaar functioneel verbonden aan en onderdeel van de bestemmingen onder lid 21.1 sub a en b.
- c. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.

Artikel 22 Tuin

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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. 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.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 onder b en artikel 22.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

22.4.2 Voorwaarden

De in artikel 22.4.1 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.

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

Artikel 23 Verkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

- c. 1 rijbaan met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Aalvangersweg, Hollewandsweg, IJsselcentraleweg, Nieuwe Deventerweg gedeelte tussen Oldeneelallee en IJsselcentraleweg), en Wijheseweg;
- d. 2 rijbanen elk met 1 tot 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Ittersumallee, Oldeneelallee;
- e. 2 rijbanen elk met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de IJsselallee.

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

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

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

23.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 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 24 Verkeer - Erftoegangsweg

24.1 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. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

- h. alsmede tevens voor een warenmarkt op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "markt";

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;

met de daarbij behorende:

- p. bebouwing.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

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

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

24.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

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 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 25 Verkeer - Railverkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van spoorwegvoorzieningen;

c. overwegen;

d. paden;

e. parkeervoorzieningen;

f. geluidwerende voorzieningen;

g. openbare nutsvoorzieningen;

h. infrastructurele voorzieningen;

i. groenvoorzieningen;

j. bermstroken;

k. taluds;

l. water;

met de daarbij behorende:

m. overige bouwwerken.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5 meter bedragen.

25.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van portaalconstructies, bovenleidingen, overwegvoorzieningen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, 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. 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.

25.4 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.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. balkons en overbouwingen boven het water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-afwijkend gebruik' ten behoeve van de bestemming Wonen - Meergezinshuis met dien verstande dat de diepte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd

26.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 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.

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

26.4 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 behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- c. het gebruik voor woonschepenligplaatsen voor een groter aantal ligplaatsen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonschepenligplaatsen' aangegeven aantal;
- d. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 27 Wonen

27.1 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 'specifieke bouwaanduiding - garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 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 perceel 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;
- 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.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van 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 bijbehorende bouwwerk mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
- e. de goothoogte van een 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, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' in welk geval de bouwhoogte in meters niet meer dan de

aangegeven bouwhoogte mag bedragen;

27.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 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.

27.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

27.3 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.

27.4 Afwijken van de bouwregels

27.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 27.2.1 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 27.2.1 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 27.2.1 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 27.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 27.2.2 onder c om toe te staan dat een bijbehorende bouwwerk 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 27.2.2 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 27.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- h. het bepaalde in artikel 27.2.3 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- i. het bepaalde in artikel 27.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

27.4.2 Voorwaarden

De in artikel 27.4.1 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.

27.5 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 perceel 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 woningeenheden' waar het aantal woningen mag worden gerealiseerd dat is aangegeven;
- a. het gebruik van gebouwen voor bijzondere woonvormen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor bijzondere woonvormen 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;
- 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 bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. beroep aan huis voor een grotere dan de onder d genoemde maximum vloeroppervlakte;
 - 2. detailhandel;
 - 3. dienstverlening;
 - 4. kantoor;

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 en/of bijbehorend bouwwerk 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;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 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 27.5 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.

27.6.2 Voorwaarden

De in artikel 27.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 28 Wonen - Meergezinshuis

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis; met daaraan ondergeschikt:
- b. opritten, parkeervoorzieningen en paden; met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

28.2 Bouwregels

28.2.1 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 'onderdoorgang' dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en een autodoorgang.

28.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen 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.

28.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

28.3 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.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 28.2.1 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 28.2.1 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 28.2.1 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 28.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 28.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- f. het bepaalde in artikel 28.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

28.4.2 Voorwaarden

De in artikel 28.4.1 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.

28.5 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 van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- meergezinshuizen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor horeca 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 en/of bijbehorend bouwwerk dat in deze lijst is aangegeven;
- d. 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;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- h. het gebruik van uitbreidingen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie'.

Artikel 29 Wonen - Woonwagen

29.1 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.

29.2 Bouwregels

29.2.1 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 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagens' aangegeven aantal bedragen;
- b. de afstand tussen de woonwagens mag niet minder dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat aan- en uitbouwen buiten beschouwing worden gelaten;
- c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' een afwijkende goothoogte is opgenomen;
- d. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende bouwhoogte is opgenomen;
- e. de bouwhoogte van de in artikel 29.1 onder b en c genoemde gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de in artikel 29.1 onder b en c genoemde gebouwen mag per standplaats niet meer dan 15 m² bedragen.

29.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 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.

29.3 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.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2.1 onder e om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte van de andere gebouwen per woonwagen wordt vergroot tot niet meer dan 25 m².

29.4.2 Voorwaarden

De in artikel 29.4.1 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.

29.5 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 30 Leiding - Hoogspanning

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningskabelverbinding, daarbij inbegrepen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningskabelverbinding; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 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 - Hoogspanning'.

30.2.2 Gebouwen

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

30.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.1, 30.2.2 en 30.2.3 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

30.3.2 Voorwaarden

De in artikel 30.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

30.4 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 hoogspanningskabelverbinding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

30.5.1 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 heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

30.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 30.5.1 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.

30.5.3 Voorwaarden

De in artikel 30.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 31 Leiding - Hoogspanningsverbinding

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding, daarbij inbegrepen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding; ;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

31.2.2 Gebouwen

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

31.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

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

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.1, 31.2.2 en 31.2.3 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

31.3.2 Voorwaarden

De in artikel 31.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

31.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

en de risico's die ermee verbonden zijn;

- b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

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

31.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

31.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 31.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

31.5.3 Voorwaarden

De in artikel 31.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 'Leiding - Water'.

32.2.2 Gebouwen

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

32.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.117 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 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, 32.2.2 en 32.2.3 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 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.

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:

- 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.

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

32.5.1 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.

32.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 32.5.1 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.

32.5.3 Voorwaarden

De in artikel 32.5.1 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 33 Waarde - Archeologie

33.1 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.

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 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. 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.

33.2.2 Bouwwerken

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

33.3 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.

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

33.4.1 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.

33.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 33.4.1 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.

33.4.3 *Voorwaarden*

De in artikel 33.4.1 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 34 Waarde - Cultuurhistorie -1

34.1 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

34.2 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.

34.3 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.

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

34.4.1 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.

34.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 34.4.1 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.

34.4.3 Voorwaarden

De in artikel 34.4.1 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 35 Waarde - Cultuurhistorie -2

35.1 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.

35.2 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..

35.3 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.

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

35.4.1 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.

35.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 35.4.1 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.

35.4.3 Voorwaarden

De in artikel 35.4.1 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.

35.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

35.5.1 Verboden werkzaamheden

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

35.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod van artikel 35.5.1 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.

35.5.3 Voorwaarden

- a. De in artikel 35.5.1 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 35.5.1 genoemde vergunning kan worden verleend, indien de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 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 37 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

37.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Marslanden en het industrieterrein Harculo, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
- b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Marslanden en het industrieterrein Harculo, buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

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 of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsgrenzen 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuis, 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:

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

- 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 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.

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Artikel 43 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zwolle-zuidoost'.

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

drs. P.H. Snijders, voorzitter, drs. A.B.M. ten Have, griffier,

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

Lijst van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik'. De lijst geeft aan welke hoofdgebouwen het betreft, welk afwijkend gebruik is toegestaan en welk deel van het hoofdgebouw het betreft.

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik	Deel van het hoofdgebouw	Max. aantal bewoners (bij kamerverhuur)
Dreessingel 62	bv	gehele gebouw	
Lynerkamp 2	kv		4 personen
Nieuwe Deventerweg 26/26a	h	eerste bouwlaag	
Nieuwe Deventerweg 46	dh, dv	50 % van de vloeroppervlakte van de woning	
Nieuwe Deventerweg 57	k, dh	eerste bouwlaag van de woning	
Nieuwe Deventerweg 73	dh, dv	eerste bouwlaag	
Nieuwe Deventerweg 96	dh	eerste bouwlaag	
Nieuwe Deventerweg 99	m	gehele gebouw	
Nieuwe Deventerweg 103c	bh	60 % van het bouwvlak	
Radenlaan 39	dv	gehele bijgebouw	
Tichelmeesterslaan tussen 36 en 38	bh	gehele bijgebouw	
IJsselcentraleweg 21	k	gehele bijgebouw	
IJsselcentraleweg 35	dv	eerste bouwlaag	
Westenbergmate 36	kv		4 personen

Lijst van afkortingen van het toegestane afwijkende gebruik:

(bh) = beroep aan huis;

(dh) = detailhandel;

(dv) = dienstverlening;

(h) = horeca

(kv) = kamerverhuur

(k) = kantoor.

(bv) = bijzondere woonvorm

(m) = maatschappelijke doeleinden

Bijlage 2 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;

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 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies

Deze staat betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten en functies gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. Het is een algemene staat die toegepast wordt bij functiemenging in bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle.

De in deze staat vermelde bedrijfs- en functieafdelingen en bedrijfs- en functietypen zijn gebaseerd op de 'Standaard Bedrijfsindeling' (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 2008.

De met kleine letters aangeduide typen zijn onderdeel van met hoofdletters aangeduide **AFDELINGEN**.

1.2 SBI-codes

Voor de afdelingen en de typen staan in een kolom de SBI-codes en een nummer, letter of een combinatie van een letter en een nummer aangegeven.

1.3 Omschrijving

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de afdelingen en de typen omschreven.

1.4 Toelaatbaar

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR' met 'J' vermeld of de activiteit toelaatbaar is.

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR IN BESTEMMING' met de lettercode van de bestemming vermeld dat de activiteit toelaatbaar is in de betreffende bestemming.

1.5 Niet toelaatbaar

Per type wordt in de kolom 'NIET TOELAATBAAR' met 'N' aangegeven dat deze activiteit niet toelaatbaar is.

1.6 Categorieën

Ten slotte worden in de kolom 'CATEGORIE' de milieucategorieën aangegeven. Het betreft de volgende milieucategorieën:

categorie A: voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

categorie B: voor activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

categorie C: als categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdverkeersinfrastructuur noodzakelijk is.

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

b.o. bedrijfsoppervlak

cat categorie

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

e.d. en dergelijke

excl. exclusief

GD bestemming Gemengd

GD-BVW bestemming Gemengd - Bovenwoning

grth groothandel

inst. installatie

kg kilogram

KI kunstmatige inseminatie

kW kilowatt

m meter

mach. machines

MVA megavoltampère

MW megawatt

midd. middelen

n.e.g. niet elders genoemd

p.o. productieoppervlak

SBI Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008

t.b.v. ten behoeve van

v.c. verwerkingscapaciteit

< kleiner dan

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

1/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²		N	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	J		B
0162		KI-stations		N	B
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	J		B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	J		B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	J		B
10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	J		B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	J		B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	J		B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren	J		B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	J		B
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer	J		B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		N	C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	J		B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	J		B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)		N	A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	J		B
1814	A	Grafische afwerking	J		A
1814	B	Binderijen	J		B
1813		Grafische reproductie en zetten	J		B
1814		Overige grafische activiteiten	J		B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	J		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	J		C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven	J		B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	J		B

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

2/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	J		B
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	J		B
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	J		B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	J		B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	J		B
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	J		B
26, 28, 33	-				
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	J		B
26, 32, 33	-				
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	J		
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie			B
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	J		A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	J		B
322		Muziekinstrumentenfabrieken	J		B
32991		Sociale werkvoorziening	J		B
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA		N	B
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A		N	A
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		N	B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming		N	B
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW		N	B
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	J		B
45, 47	-				
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		N	B
45204	B	Autobeklederijen		N	A
45205		Autowasserijen		N	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		N	B
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)		N	A
4634		Grth in dranken		N	C

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

3/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
4635		Grth in tabaksprodukten		N	C
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		N	C
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		N	C
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		N	C
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	C
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen		N	C
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2		N	B
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²		N	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen		N	C
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²		N	B
4676		Grth in overige intermediaire goederen		N	C
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid		N	C
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		N	C
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	J		A
471		Supermarkten, warenhuizen		N	B
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken		N	A
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel		N	A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	J		A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		N	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	J		A
55	-				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		N	A
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.		N	A
563	1	Café's, bars		N	A
563	2	Discotheken, muziekcafé's		N	B
5629		Kantines		N	A
562		Cateringbedrijven	J		B
49	-				
49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven		N	B
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		N	C
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		N	B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		N	A
52	-				
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		N	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		N	A
791		Reisorganisaties		N	A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)		N	A

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

4/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koeriersdiensten		N	C
61	A	Telecommunicatiebedrijven	J		A
61	B0	zendinstallaties:			
61	B2	- FM en TV		N	B
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen		N	B
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed		N	A
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven		N	B
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		N	C
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		N	C
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		N	C
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		N	A
58, 63	B	Datacentra		N	B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		N	A
74	-				
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren		N	A
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	J		C
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		N	A
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)		N	A
8425		Brandweerkazernes		N	C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven		N	A
8691, 8692		Consultatiebureaus		N	A
871	1	Verpleeghuizen		N	B
8891	2	Kinderopvang		N	B

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

5/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
37, 38, 39	-				
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
3700	B	rioolgemalen		N	B
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		N	A
9491		Kerkgebouwen e.d.		N	B
94991	A	Buurt- en clubhuizen		N	B
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		N	C
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		N	C
8552		Muziek- en balletscholen		N	B
85521		Dansscholen		N	B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.		N	A
931	0	Zwembaden: overdekt		N	C
931	A	Sporthallen		N	B
931	B	Bowlingcentra		N	B
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen		N	A
931	F	Sportscholen, gymnastiekhallen		N	B
9200		Casino's		N	C
92009		Amusementshallen		N	B
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			
96013	A	Wasverzendinrichtingen	J		B
96013	B	Wasserettes, wassalons		N	A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		N	A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra		N	A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden		N	B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.		N	A

Bijlage 4 Lijst van toegelaten nevenactiviteiten

categorie A: voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

categorie B: voor activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Omschrijving nevenactiviteiten IJsselcentraleweg 9	Categorie
Buitenschoolse opvang	B
onderwijsdoeleinden	B
buurthuis	B
kantoren/ vergaderlocatie	A

5 juli 2021

bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren



	De Mars	9-9a-11	Boerderij uit circa 1935, vlakbij het beschermde agrarische complex De Oude Mars, aan de rand van de woonbuurt Gerenbroek. Opzet volgens het krukhuistype, met bakstenen gevels en één bouwlaag. Het voorhuis heeft een schilddak, de deel is voorzien van een afgewolfd zadeldak. Vensters met luiken. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang. De in een recente periode in de oksel van het bouwwerk gebouwde nieuwe deel (achtererf) vertegenwoordigt geen bijzondere waarde.	
	Gruitmeesterslaan	150-160	Zie ook de Mulertkamp 18-42, 19-25, 31-67, de Munterkamp 1-69 en de Snavel van Emekamp 1-47, 38-90. Markant woningbouwcomplex uit 1978-1980, naar ontwerp van architect G.J. van den Belt. Combinatie van eengezinswoningen met woonerven en grachten. Opzet als moderne 'grachtenpanden' met roodgedekte zadeldaken, bakstenen gevels en rondboogvensters. Dit woningbouwcomplex is karakteristiek voor de ontwikkelingen in de structuralistische bouwkunst en een goed voorbeeld van de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het laatste kwart van de 20 ^{ste} eeuw.	

	Hollewandsweg	14-16	Dubbel woonhuis uit 1875, dat vermoedelijk deel heeft uitgemaakt van de landgoedbebouwing van het nabijgelegen Huis Zandhove (mogelijk een dienstwoning). Het bouwwerk heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een schilddak met pannendekking. Luiken met vensters. In stijl vernieuwde detaillering. Aan de achterzijde is de bouwmassa nieuw uitgebreid. Markante en in het oog vallende ligging, met beeldwaarde.	
	Hollewandsweg	bij 17-19	De twee maal twee, later van lampen voorziene posten met gesmede draaihekken en sierwaaiers markeren de twee oorspronkelijke toegangen tot het oude landgoed Zandhove, dat nu in gebruik is bij een zorginstelling. In de negentiende eeuw was het goed eigendom van de familie Van Naamen van Eemnes, die ook het park liet aanleggen. In 1945 kreeg het goed een bestemming als noodsanatorium. In 1958 werd het door de gemeente ingericht als een verzorgingstehuis voor bejaarde en zieke repatrianten uit Ned.-Indië. Het als een GM beschermde landhuis dateert uit circa 1860-1870 en ook de (niet beschermde) toegangsposten zullen uit deze periode dateren. De toegangsposten vormen een wezenlijk onderdeel van de historische terreininrichting.	



		Hollewandsweg	bij 17-19	Het gaat hier om een vermoedelijk 17^{de}-eeuwse paal, ter markering van een particulier goed of terrein. De paal is een zogeheten stoepsteen, zoals gebruikt voor de erfscheidingen van particuliere eigendommen, maar ook om de perceelsgrenzen in steden en dorpen vast te stellen. Het rijk in renaissance-trant vormgegeven object vertegenwoordigt hoogwaardige esthetische kwaliteiten en bevindt zich op het terrein van het 19^{de}-eeuwse landhuis Zandhove (GM). Mogelijk is de paal van elders afkomstig; eventueel uit het westen van het land waar dit type vaak voorkwam. Bovenaan de paal is een blank schild te zien, dat oorspronkelijk beschilderd zal zijn geweest.	
		Hollewandsweg	18	Gaaf bewaard gebleven hallehuisboerderij uit 1920, met naastgelegen en vrijstaande schuur met woongedeelte. Mogelijk oorspronkelijk deel uitmakende van de landgoedbebouwing van het nabijgelegen Huis Zandhove. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Vensters met luiken. Ook het naastgelegen bouwdeel heeft een rechthoekige plattegrond, is éénlaags en voorzien van een afgewolfd zadeldak. Dit architectuurhistorisch waardevolle ensemble is van beeldbepalend belang. Ligging aan een historische uitvalsweg, waar nog enkele historische boerderijen bewaard zijn gebleven.	
		Hollewandsweg	20	Gaaf bewaard gebleven hallehuisboerderij tegenover het oude landgoed Zandhove, mogelijk in oorsprong deel uitmakende van de landgoedbebouwing. De éénlaags boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken. Door een later toegevoegd tussenlid verbonden met de links van het pand staande (historische) schuur. Ook de schuur heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Architectuur- en cultuurhistorisch waardevol ensemble, met hoge beeldwaarde.	

	Hollewandsweg	23-23.1	Deze kwekerijwoning dateert uit omstreeks 1925-1930 en is uitgevoerd in een zakelijke trant, met enige cottage-invloed. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, anderhalve bouwlaag en een rietgedekt schilddak met afsteken en dakkapellen. Asymmetrische voorgevelindeling met een ingangspartij met luifel. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch belang. Door de markante en in het oog vallende ligging langs het meest zuidelijke deel van de Hollewandsweg (vlakbij de aansluiting op de Wijheseweg) van beeldbepalend belang.	
	Hollewandsweg	achter 23	Achter de kwekerij aan de Hollewandsweg staan bij de overgang naar de terreinen van het vroegere goed Zandhove twee toegangsposten. Ze dateren vermoedelijk uit de 19^{de} eeuw. Het is onduidelijk bij welk terrein ze hebben gehoord. Waarschijnlijk niet bij Zandhove. Op oud kaartmateriaal is te zien dat zich in deze omgeving de herbergen De Hollewand en De Roskam bevonden. Maar het is evenzeer onwaarschijnlijk dat de posten daarbij hoorden. Ze vertegenwoordigen enige architectuur- en cultuurhistorische waarde.	

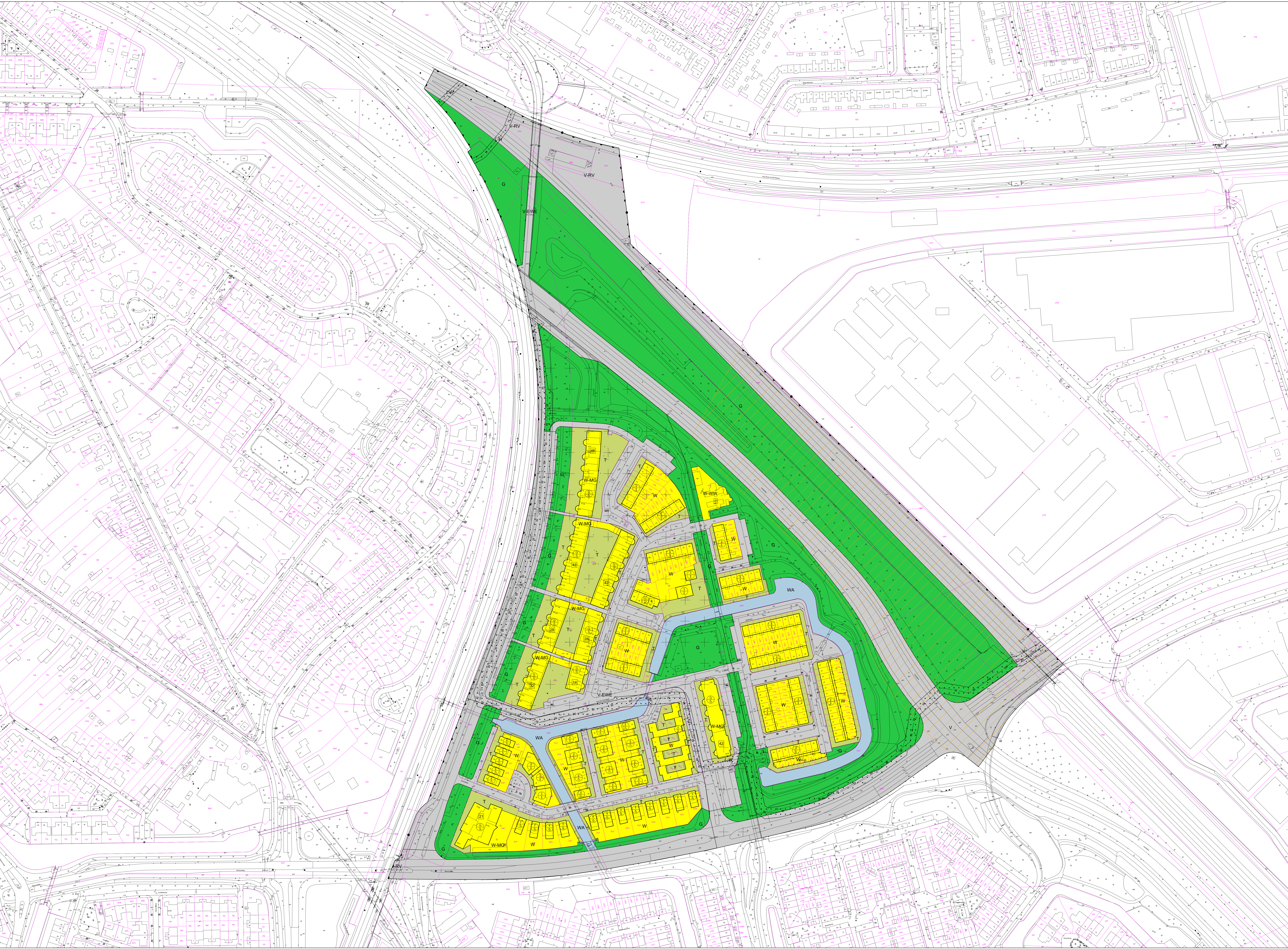


	Hollewandsweg	25-27	Markant in een bocht van de Hollewandsweg gelegen hallehuisboerderij die hier een sterk in het oog vallende positie inneemt. Deze eenvoudig vormgegeven boerderij (De Roskam) dateert uit 1917 en is gecombineerd met een vrijstaande schuur. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. Door een later toegevoegd tussenlid verbonden met de naastliggende schuur (nu als woonhuis in gebruik) die eveneens éénlaags is en een afgewolfd zadeldak heeft. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	
	Mulertkamp	18-42, 19-25, 31-67	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	
	Munterkamp	1-69	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	

	Nieuwe Deventerweg	95	Deze middenstandswoning, genaamd Rustoord, dateert uit 1932 en is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant. Het pand heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en een zadeldak. Asymmetrische gevelindeling met rondboogportiek en venster met luiken. Zowel in de hoofdvorm als de detaillering gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch belang. Tevens beeldwaarde.	
	Nieuwe Deventerweg	158-164	Dit laat 19^{de}-eeuwse vrml. plattelandsschooltje in neorenaissancetrant dateert uit de periode van de buurtschap Ittersum, onderdeel van de gemeente Zwollerkerspel (Gerenlanden). Het in de naoorlogse verstedelijking opgenomen schooltje stond jarenlang bekend als de 'school van meester Essenburg'. Nadat omstreeks 1950 aan de Zwarteweg een nieuwe school in gebruik was genomen, verbouwde aannemer Bultman het schooltje tot drie woningen, alsmede een brandweerkazerne/garage voor de gemeente Zwollerkerspel. De oude opzet als een drieklassige school met onderwijzerswoning is nog steeds goed herkenbaar. Eénlaags bouwmassa met zadeldak en steekkap. Architectuur- en cultuurhistorisch van belang. Bovendien van beeldbepalende betekenis.	



	Scriveriusmate	1-52	Complex houtskeletwoningen uit 1979, naar een ontwerp van architect Jan Plas uit Purmerend, van het bureau J. Plas en C.P. Bos. Dit complex is een goed en karakteristiek voorbeeld van de vernieuwende ideeën over stadsplanning en woningbouw rond 1980. Karakteristieke combinatie van houten en gemetselde blokken, in een gevarieerde en verspringende opzet. Architectuurhistorisch waardevol voorbeeld van jongere woningbouw.	
	Snavel van Emekamp 1-47, 38-90	1-47, 38-90	Zie Gruitmeesterslaan 150-160.	



LEGENDA

- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen
- A Agrarisch
 - A-GT Agrarisch - Glastuinbouw
 - B Bedrijf
 - B-GA Bedrijf - Garage
 - B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
 - B-VM Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg
 - BO Bos
 - C Centrum
 - DH Detailhandel
 - DH-BWW Detailhandel - Bovenwoning
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - SD-BVV Gemengd - Bovenwoning
 - G Groen
 - H Horeca
 - K Kantoor
 - M-1 Maatschappelijk - 1
 - M-2 Maatschappelijk - 2
 - S Sport
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-EWE Verkeer - Erftoegangsweg
 - V-RV Verkeer - Railverkeer
 - WA Water
 - W Wonen
 - W-MG Wonen - Meergezinshuis
 - W-WW Wonen - Woonwag
- Dubbelbestemmingen
- L-N Leiding - Hoogspanning
 - L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 - L-W Leiding - Water
 - WR-A Waarde - Archeologie
 - WR-C1 Waarde - Cultuurhistorie 1
 - WR-G2 Waarde - Cultuurhistorie 2
- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - industrie
- Functionaanduidingen
- (bw) bedrijfswoning
 - (ev) evenemententerrein
 - (gab) garagebox
 - (kv) kamerverhuur
 - (mrk) markt
 - (ovs) openbaar vervoerstation
 - (pg) parkeergarage
 - (sgd-gez) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
 - (sgd-gl) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
 - (sm-gl) specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
 - (ss-ag) specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
 - (sv-sv) specifieke vorm van verkeer - standplaats
 - (sw-ag) specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
 - (sw-gl) specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- (ond) onderdoorgang
 - (ba-vp) specifieke bouwaanduiding - carport
- Maatvoeringsaanduidingen
- maximum goothoogte (m)
 - maximum bouwhoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum aantal aanen te bouwen wooneenheden
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
 - aantal
- Figuren
- H hartlijn leiding - hoogspanning
 - HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
 - w hartlijn leiding - water

VERKLARING

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens
- kaartbladgrens

Bestuurder	Schaal	Formaat	Bestandnaam
Gemeente Zwolle	1:1000	A0	BP18005-0004.pdf
Bestuurder	Ontwerper	Ontwerper	Ontwerper
Bestuurder	Ontwerper	Ontwerper	Ontwerper

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost
kaartblad 1
NL.IMRO.0193.BP18005-0004
Vastgesteld





LEGENDA

Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

A Agrarisch

A-GT Agrarisch - Gastuinbouw

B Bedrijf

B-GA Bedrijf - Garage

B-NV Bedrijf - Nutvoorziening

B-VN Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg

BO Bos

C Centrum

DH Detailhandel

DH-BWW Detailhandel - Bovenwoning

GD-1 Gemengd - 1

GD-2 Gemengd - 2

GD-BWW Gemengd - Bovenwoning

G Groen

H Horeca

K Kantoor

M-1 Maatschappelijk - 1

M-2 Maatschappelijk - 2

S Sport

T Tuin

V Verkeer

V-EWE Verkeer - Erfdoelingsweg

V-RV Verkeer - Railverkeer

WA Water

W Wonen

W-MG Wonen - Meergezinshuis

W-WW Wonen - Woonwonen

Dubbelbestemmingen

L-H Liding - Hoogspanning

L-HV Liding - Hoogspanningsverbinding

L-W Liding - Water

WRA Waarde - Archeologie

WR-G1 Waarde - Cultuurhistorie 1

WR-G2 Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

bw bedrijfswoning

ev evenemententerrein

gab garagebox

kv kamerverhuur

mk markt

ovs openbaar vervoerstation

pg parkeergarage

sgd-agg specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie

sgd-gf specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie

sm-gf specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie

ss-agg specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik

sv-svs specifieke vorm van verkeer - standplaats

sw-agg specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik

sw-gf specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

fuwv onderdoorgang

sba-cp specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringsaanduidingen

maximum goothoogte (m)

maximum bebouwingpercentages (%)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingpercentages (%)

aantal

Figuren

H hartlijn liding - hoogspanning

HV hartlijn liding - hoogspanningsverbinding

W hartlijn liding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

kaartbladgrens

1

2

3

4

5

6

7

8

9

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost

kaartblad 3

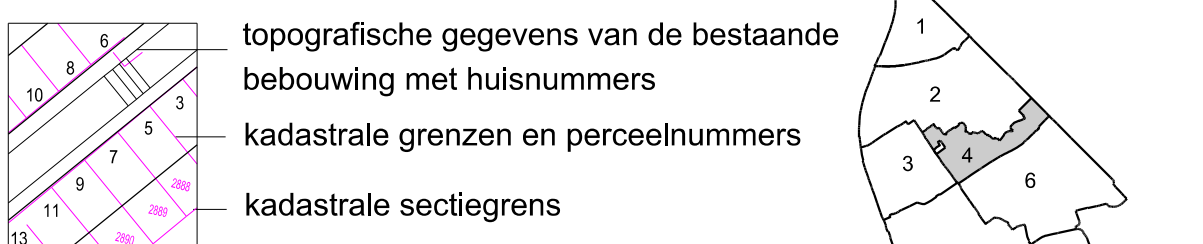
NL.IMRO.0193.BP18005-0004

Vastgesteld

ruimte op orde

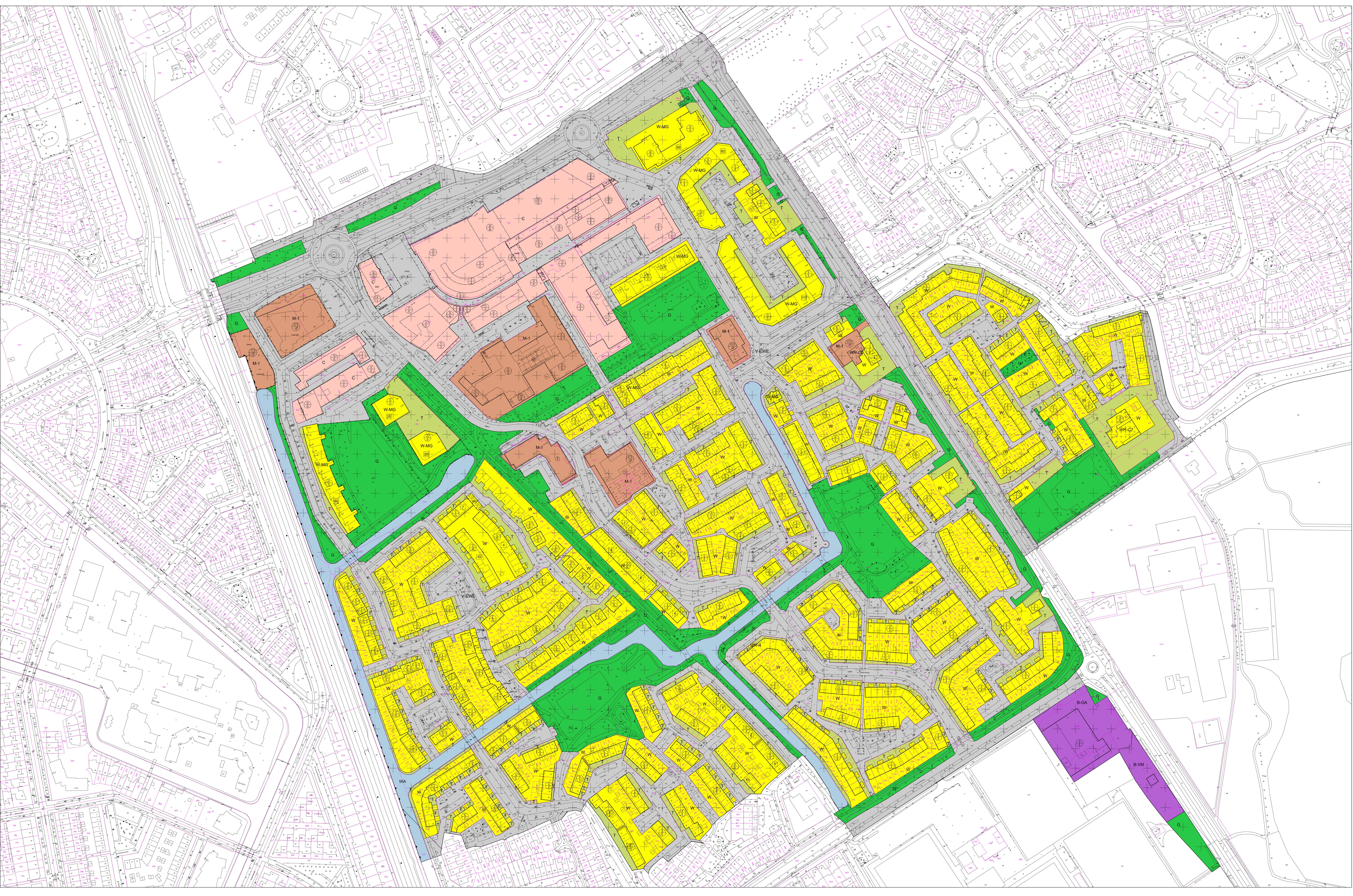
Zwolle

VERKLARING



Dossier:	Schakel	Formaat	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A0	BP18005-0004.pdf
Perzjelt	Getekend door:	Datum:	Verzettingcode:
1. Hoofdmann van Gelder	M.Bredewold	15-06-2021	1 van vb_NL_INRO_0193_BP18005-0004.pdf

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost
kaartblad 4
NL.IMRO.0193.BP18005-0004
Vastgesteld



LEGENDA

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- A Agrarisch
- A-GT Agrarisch - Glasuinbouw
- B Bedrijf
- B-GA Bedrijf - Garage
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- B-VM Bedrijf - Verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lg
- BV Bos
- C Centrum
- DH Detailhandel
- DH-BVW Detailhandel - Bovenwoning
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-BVW Gemengd - Bovenwoning
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M-1 Maatschappelijk - 1
- M-2 Maatschappelijk - 2
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-EWE Verkeer - Erfgoedgangsweg
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water
- W Wonen
- W-MG Wonen - Meergezinshuis
- W-WV Wonen - Woonwagen

Dubbelbestemmingen

- L-H Leiding - Hoogspanning
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A Waarde - Archeologie
- WR-G1 Waarde - Cultuurhistorie 1
- WR-G2 Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functiesaanduidingen

- (bw) bedrijfsawoning
- (ev) evenemententerrein
- (gab) garagebox
- (kv) kamerverhuur
- (mrk) markt
- (pvs) openbaar vervoerstation
- (pg) parkeergarage
- (sgd-agd) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
- (sgd-gf) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (sem-gf) specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (ss-ag) specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
- (sv-svs) specifieke vorm van verkeer - standplaats
- (sw-ag) specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
- (sw-gf) specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (ond) onderdoorgang
- (aba-cp) specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringsaanduidingen

- maximum goothoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden
- maximum aantal aanen te bouwen wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- aantal

Figuren

- H hartlijn leiding - hoogspanning
- HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- W hartlijn leiding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

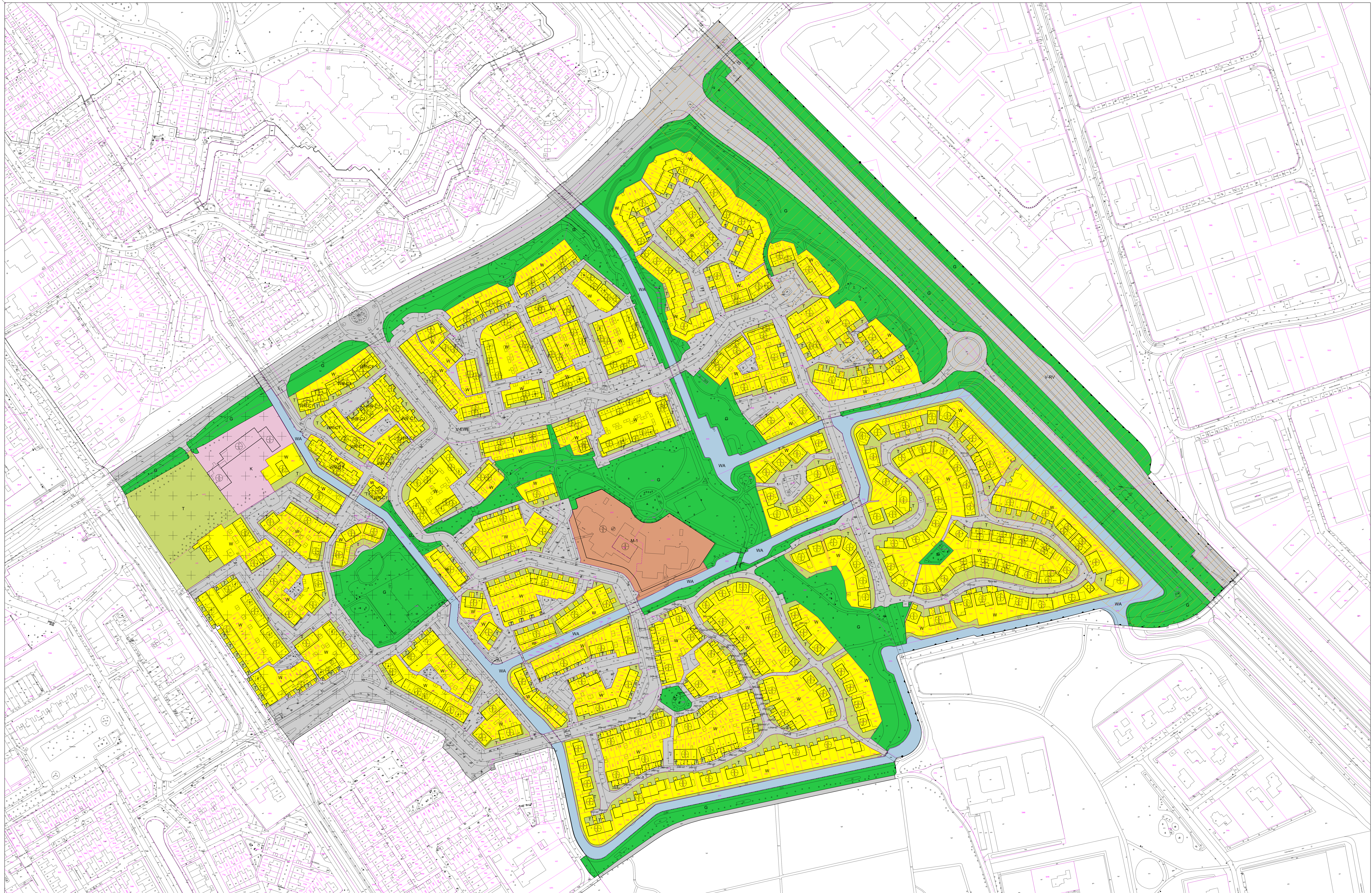
kaartbladgrens

Bestemming	Schaal	Formaat	Bestemming
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A0	BP-18005-0004.pdf
Projectnummer	Bestand	Datum	Bouw
18005-0004	M-Bouwplan	15-09-2021	1 van 1

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost
Kaartblad 5
NL-MR0-0193-BP18005-0004
Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle



LEGENDA

Ranggebied
 Ranggebiedgrens

Bestemmingen

A	Agrarisch
A-GT	Agrarisch - Glastuinbouw
B	Bedrijf
B-GA	Bedrijf - Garage
B-NV	Bedrijf - Nutvoorziening
B-VM	Bedrijf - Verkoop punt brandstoffen zonder ligd
BO	Bos
C	Centrum
DH	Detailhandel
DH-BWV	Detailhandel - Bovenwoning
GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
SD-BWV	Gemengd - Bovenwoning
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M-1	Maatschappelijk - 1
M-2	Maatschappelijk - 2
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-EWE	Verkeer - Erfgoedgangsweg
V-RV	Verkeer - Railverkeer
WA	Water
W	Wonen
W-MG	Wonen - Meergezinshuus
W-WW	Wonen - Woonwagen

Dubbelbestemmingen

L-H	Leiding - Hoogspanning
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
L-W	Leiding - Water
WR-A	Waarde - Archeologie
WR-G1	Waarde - Cultuurhistorie 1
WR-G2	Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functiebepalingen

(bw)	bedrijfswoonling
(ev)	evenemententerrein
(gab)	garagebox
(kv)	kamerverhuur
(mk)	markt
(ovs)	openbaar vervoerstation
(pg)	parkeergarage
(ag-d-ag)	specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
(sg-d-gf)	specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
(sm-gf)	specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
(sp-ag)	specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
(sv-sv)	specifieke vorm van verkeer - standplaats
(sw-ag)	specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
(sw-vv)	specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwkak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ford]	oordenroegang
[sbu-cp]	specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringaanduidingen

O	maximum goothoogte (m)
g	maximum bouwhoogte (m)
%	maximum bebouwingspercentage (%)
+O	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
E	maximum aantal woonenheden
E	maximum aantal aansele te bouwen woonenheden
+	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
aantal	aantal

Figuren

- H hartlijn leiding - hoogspanning
- HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- W hartlijn leiding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
kaderale grenzen en perceelnummers
kaderale sectiegrenzen

kaartbladgrens

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost
kaartblad 6
NL.MRD.0193.BP.18005-0004
Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingen

- A Agrarisch
- A-GT Agrarisch - Glasuinbouw
- B Bedrijf
- B-GA Bedrijf - Garage
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- B-VM Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- BO Bos
- C Centrum
- DH Detailhandel
- DH-BVW Detailhandel - Bovenwoning
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-BVW Gemengd - Bovenwoning
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M-1 Maatschappelijk - 1
- M-2 Maatschappelijk - 2
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-EWE Verkeer - Ertfoegangsweg
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water
- W Wonen
- W-MG Wonen - Meergezinswoning
- W-WW Wonen - Woonwoning
- L-H Leiding - Hoogspanning
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A Waarde - Archeologie
- WR-C1 Waarde - Cultuurhistorie 1
- WR-C2 Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functionaanduidingen

- (bw) bedrijfswooning
- (ev) evenemententerrein
- (gdb) garagebox
- (kv) kamerverhuur
- (mk) markt
- (ovs) openbaar vervoerstation
- (pg) parkeerterrein
- (sgd-ag) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
- (sgd-gf) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (sm-gf) specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (ss-ag) specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
- (sv-ovs) specifieke vorm van verkeer - standplaats
- (sw-ag) specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
- (sw-gf) specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (ford) onderdoorgang
- (bdr-gf) specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringsaanduidingen

- maximum goothoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden
- maximum aantal aanneem te bouwen wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- aantal

Figuren

- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

kaartbladgrens

Bestemmingsplan	Schaal	Formaat	Bestemmingsplan
Gemeente Zwolle	1:1.000	A3	BP18005-0004.pdf
Project	Gepland door	Datums	Versteldingsdatum
101103001	M. Broekveld	15-06-2021	1 van 1

Bestemmingsplan Zwolle zuidooit

kaartblad

NL.IMRO.0193.BP18005-0004

Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle

LEGENDA

- Plangebied
- Bestemmingen
- A Agrarisch
 - A-GT Agrarisch - Glastuinbouw
 - B Bedrijf
 - B-GA Bedrijf - Garage
 - B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
 - B-VM Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg
 - BO Bos
 - C Centrum
 - DH Detailhandel
 - DH-BVW Detailhandel - Bovenwoning
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - GD-BVW Gemengd - Bovenwoning
 - G Groen
 - H Horeca
 - K Kantoor
 - M-1 Maatschappelijk - 1
 - M-2 Maatschappelijk - 2
 - S Sport
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-EWE Verkeer - Erf toegangsweg
 - V-RV Verkeer - Railverkeer
 - WA Water
 - W Wonen
 - W-MG Wonen - Meergezinswoning
 - W-WW Wonen - Woonwoning
 - L-H Leiding - Hoogspanning
 - L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 - L-W Leiding - Water
 - WR-A Waarde - Archeologie
 - WR-G1 Waarde - Cultuurhistorie 1
 - WR-G2 Waarde - Cultuurhistorie 2
- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - Industrie
- Functionaanduidingen
- (bw) bedrijfswooning
 - (ev) evenemententerrein
 - (gab) garagebox
 - (kv) kamerverhuur
 - (mrk) markt
 - (ovv) openbaar vervoerstation
 - (pg) parkeergarage
 - (sgd-sgd) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
 - (sgd-gf) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
 - (sm-gf) specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
 - (ss-ag) specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
 - (sv-ovv) specifieke vorm van verkeer - standplaats
 - (sw-ag) specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
 - (sw-gf) specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- [ont] onderdoorgang
 - [abp] specifieke bouwaanduiding - carport
- Maatvoeringaanduidingen
- maximum goothoogte (m)
 - maximum bouwhoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum aantal aan te bouwen wooneenheden
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
 - aantal
- Figuren
- H hartlijn leiding - hoogspanning
 - HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
 - W hartlijn leiding - water

VERKLARING

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrenzen
- kaartbladgrens

Projectnaam	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost

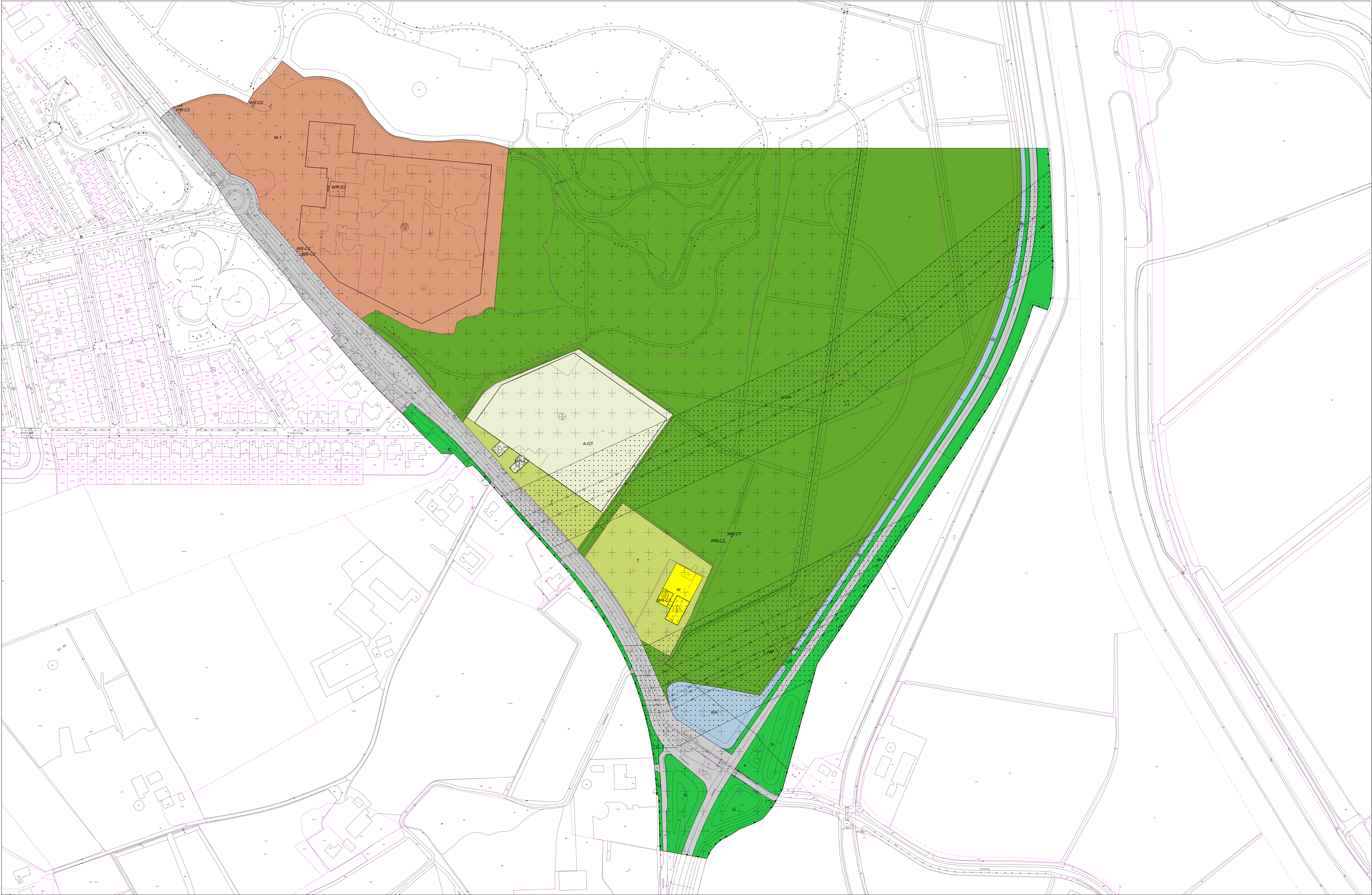
kaartblad 8

NL.IMRO.0193.BP18005-0004

Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

- A Agrarisch
- A-GT Agrarisch - Glastuinbouw
- B Bedrijf
- B-GA Bedrijf - Garage
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- B-VW Bedrijf - Verkooppt motorbrandstoffen zonder 'lg'
- BO Bos
- C Centrum
- DH Detailhandel
- DH-BWV Detailhandel - Bovenwoning
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-BWV Gemengd - Bovenwoning
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M-1 Maatschappelijk - 1
- M-2 Maatschappelijk - 2
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-EWE Verkeer - Erfgoedgangeweg
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water
- W Wonen
- W-MG Wonen - Meergezinshuis
- W-WWV Wonen - Woonwagen

Dubbelbestemmingen

- L-H Leiding - Hoogspanning
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A Waarde - Archeologie
- WR-G1 Waarde - Cultuurhistorie 1
- WR-G2 Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functionaanduidingen

- (bw) bedrijfswoning
- (ev) evenemententerrein
- (gab) garagebox
- (kv) kamerverhuur
- (mrk) markt
- (ovs) openbaar vervoerstation
- (pg) parkeergarage
- (sgd-agg) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - andere gezondheidsfunctie
- (sgd-gf) specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (sm-gf) specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie
- (ss-agg) specifieke vorm van sport - afwijkend gebruik
- (sv-agg) specifieke vorm van verkeer - standplaats
- (sw-agg) specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
- (sw-gf) specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanwijzingen

- [font] onderdoorgang

Maatvoeringaanduidingen

- [max-h] maximum goothoogte (m)
- [max-b] maximum bouwhoogte (m)
- [max-bp] maximum bebouwingspercentage (%)
- [max-hb] maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- [max-e] maximum aantal wooneenheden
- [max-ae] maximum aantal aanen te bouwen wooneenheden
- [max-hb-bp] maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- [aantal] aantal

Figuren

- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

kaartbladgrens

Opsteller	Bestand	Schaal	Project	Bestand
Gemeente Zwolle	1:1000	AD	BP18005-0004	pdf
Project	Onderwerp	Datum	Werk	Uitvoering
BP18005-0004	M. Brouwer	15-06-2021	1 vgn	15-06-2021

Bestemmingsplan Zwolle zuidoost

kaartblad 9

NL.IMRO.0103.BP18005-0004

Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle