

# **Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

**vastgesteld**

nr. NL.IMRO.0193.BP21001-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever ZWVG

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP21001-0003

Datum: 21 september 2021

## Inhoudsopgave

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>TOELICHTING</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                  | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                | 6         |
| 1.2 Plangebied en geldende bestemmingsplannen | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1 Inleiding                                 | 8         |
| 2.2 Ruimtelijk beleid                         | 8         |
| 2.2.1 Rijksbeleid                             | 8         |
| 2.2.2 Provinciaal beleid                      | 9         |
| 2.2.3 Gemeentelijk beleid                     | 12        |
| 2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid | 12        |
| 2.4 Groenbeleid                               | 13        |
| 2.5 Waterbeleid                               | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>           | <b>16</b> |
| 3.1 Stedenbouw                                | 16        |
| 3.1.1 Huidige situatie                        | 16        |
| 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 16        |
| 3.2 Archeologie                               | 17        |
| 3.2.1 Huidige situatie                        | 17        |
| 3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 17        |
| 3.3 Cultuurhistorie                           | 17        |
| 3.3.1 Huidige situatie                        | 17        |
| 3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan            | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4 Juridische aspecten</b>        | <b>19</b> |
| 4.1 Inleiding                                 | 19        |
| 4.2 Inleidende regels                         | 22        |
| 4.3 Bestemmingsregels                         | 22        |
| 4.4 Algemene regels                           | 25        |
| 4.5 Overgangs- en slotregels                  | 26        |
| 4.6 Bijlagen                                  | 27        |
| 4.7 Handboek                                  | 27        |
| <b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>            | <b>28</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid               | 28        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 28        |
| 5.2.1 Uitkomsten overleg                      | 28        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>            | <b>29</b> |
| <b>Bijlage 1 Legenda</b>                      | <b>30</b> |
| <b>Bijlage 2 Acacialaan 2, 4, 6</b>           | <b>32</b> |
| <b>Bijlage 3 Celesstraat 33, 35 en 37</b>     | <b>34</b> |
| <b>Bijlage 4 Dorpsstraat 34 en 36</b>         | <b>36</b> |
| <b>Bijlage 5 Glanerbeek 47</b>                | <b>38</b> |



|                               |                                                                         |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Bijlage 6</b>              | <b>Hertshooiweg 25</b>                                                  | <b>40</b>  |
| <b>Bijlage 7</b>              | <b>Hoogstraat 66</b>                                                    | <b>42</b>  |
| <b>Bijlage 8</b>              | <b>Kamilleweg 30</b>                                                    | <b>44</b>  |
| <b>Bijlage 9</b>              | <b>Leliestraat 80</b>                                                   | <b>46</b>  |
| <b>Bijlage 10</b>             | <b>Meester Koolenweg 45</b>                                             | <b>48</b>  |
| <b>Bijlage 11</b>             | <b>Reviuslaan 26</b>                                                    | <b>50</b>  |
| <b>Bijlage 12</b>             | <b>Slotenhagenstraat 13</b>                                             | <b>52</b>  |
| <b>Bijlage 13</b>             | <b>Sparrenlaan 76</b>                                                   | <b>54</b>  |
| <b>Bijlage 14</b>             | <b>Van Leeuwenhoeklaan 15</b>                                           | <b>56</b>  |
| <b>Bijlage 15</b>             | <b>Voorsterhof 10</b>                                                   | <b>58</b>  |
| <b>Bijlage 16</b>             | <b>Voorsterweg 2a, 2k 4, 6 en 8</b>                                     | <b>60</b>  |
| <b>Bijlage 17</b>             | <b>Westenholterweg 17</b>                                               | <b>62</b>  |
| <b>Bijlage 18</b>             | <b>Cultuurhistorische analyse buitengebied</b>                          | <b>64</b>  |
| <b>REGELS</b>                 |                                                                         | <b>121</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>                                                | <b>122</b> |
| Artikel 1                     | Begrippen                                                               | 122        |
| Artikel 2                     | Wijze van meten                                                         | 130        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Bestemmingsregels</b>                                                | <b>132</b> |
| Artikel 3                     | Bedrijf                                                                 | 132        |
| Artikel 4                     | Gemengd -1                                                              | 135        |
| Artikel 5                     | Gemengd -2                                                              | 138        |
| Artikel 6                     | Tuin                                                                    | 141        |
| Artikel 7                     | Wonen                                                                   | 143        |
| Artikel 8                     | Leiding - Gas                                                           | 147        |
| Artikel 9                     | Waarde - Archeologie                                                    | 149        |
| Artikel 10                    | Waarde - Cultuurhistorie -1                                             | 151        |
| Artikel 11                    | Waarde - Cultuurhistorie -2                                             | 153        |
| Artikel 12                    | Waterstaat - Waterstaatkundige functie                                  | 155        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>                                                  | <b>157</b> |
| Artikel 13                    | Anti-dubbeltelregel                                                     | 157        |
| Artikel 14                    | Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie                       | 158        |
| Artikel 15                    | Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop               | 159        |
| Artikel 16                    | Algemene afwijkingsregels                                               | 160        |
| Artikel 17                    | Algemene procedureregels                                                | 162        |
| Artikel 18                    | Overige regels                                                          | 163        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                         | <b>164</b> |
| Artikel 19                    | Overgangsrecht                                                          | 164        |
| Artikel 20                    | Slotregel                                                               | 166        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE REGELS</b> |                                                                         | <b>167</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10</b> | <b>168</b> |
| 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 Voorsterhof 10 |            |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Lijst met horecacategorieën</b>                                            | <b>177</b> |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Hoogstraat 66</b>        | <b>179</b> |
| Hoofdstuk 1      | Algemene verklaring functiemenging Hoogstraat 66                              |            |
| 1.1              | Bedrijfsactiviteiten en functies Hoogstraat 66                                |            |
| 1.2              | SBI-codes Hoogstraat 66                                                       |            |
| 1.3              | Omschrijving Hoogstraat 66                                                    |            |
| 1.4              | Toelaatbaar Hoogstraat 66                                                     |            |
| 1.5              | Niet toelaatbaar Hoogstraat 66                                                |            |
| 1.6              | Categorieën Hoogstraat 66                                                     |            |
| Hoofdstuk 2      | Betekenis van de gebruikte afkortingen Hoogstraat 66                          |            |
| Hoofdstuk 3      | Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Hoogstraat 66  |            |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterweg</b>          | <b>188</b> |
| Hoofdstuk 1      | Algemene verklaring functiemenging Voorsterweg                                |            |
| 1.1              | Bedrijfsactiviteiten en functies Voorsterweg                                  |            |
| 1.2              | SBI-codes Voorsterweg                                                         |            |
| 1.3              | Omschrijving Voorsterweg                                                      |            |
| 1.4              | Toelaatbaar Voorsterweg                                                       |            |
| 1.5              | Niet toelaatbaar Voorsterweg                                                  |            |
| 1.6              | Categorieën Voorsterweg                                                       |            |
| Hoofdstuk 2      | Betekenis van de gebruikte afkortingen Voorsterweg                            |            |
| Hoofdstuk 3      | Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Westenhofte    |            |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren</b>        | <b>198</b> |

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **TOELICHTING**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het behoort tot de praktijk van de gemeente om stukjes grond, meestal met de functie van openbaar groen en voor zover deze grenzen aan tuinen, te verkopen aan een particulier die het bij zijn tuin/erf kan trekken. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat het verkochte groen qua planologie juist wordt bestemd. Zodra de grond is verkocht en daadwerkelijk als tuin/erf wordt gebruikt, wordt deze ook fysiek bij de tuin/het erf getrokken. De bestemming van (openbaar) groen klopt dan niet meer met het gebruik als tuin of erf. Bij de percelen, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is een stuk openbaar groen door verkoop van de gemeente in particulier bezit gekomen en als tuin/erf in gebruik genomen. In het bestemmingsplan is voor deze stukjes groen per perceel de bestemming tuin of wonen zonder bouwblok, opgenomen. De percelen zijn volledig bestemd, dus ook de woonbestemming met bouwblok is meegenomen om te voorkomen dat er twee bestemmingsplannen voor één perceel zouden gaan gelden.

### 1.2 Plangebied en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied omvat de hieronder genoemde percelen met daarbij aangegeven de geldende bestemmingsplannen die voor deze percelen gelden

| Perceel                  | Geldend bestemmingsplan                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acacialaan 2, 4 en 6     | Berkum en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                                              |
| Celesstraat 33, 35 en 37 | Assendorp, Zwolle parapluplan parkeren en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                              |
| Dorpsstraat 34 en 36     | Buitengebied, IJsselzone - Windesheim, Buitengebied, IJsselzone - Windesheim, herziening 1, Zwolle parapluplan parkeren            |
| Glanerbeek 47            | Aalanden, Zwolle parapluplan parkeren en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                               |
| Hertshooiweg 25          | Westenholte en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                                         |
| Hoogstraat 66            | Kamperpoort, Zwolle parapluplan parkeren en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                            |
| Kamilleweg 30            | Westenholte en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                                         |
| Leliestraat 80           | Assendorp, Zwolle parapluplan parkeren, Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte en Zwolle, parapluplan bouw-en cultuurhistorie |
| Meester Koolenweg 45     | Westenholte en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                                         |
| Reviuslaan 26            | Berkum en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                                              |
| Slotenhagenstraat 13     | Stadshagen II, parapluplan parkeren en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte                                                 |

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

|                          |                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Sparrenlaan 76           | Berkum en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimten    |
| Van Leeuwenhoeklaan 15   | Berkum en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte     |
| Voorsterhof 10           | Westenholte, Voorsterweg 60                               |
| Voorsterweg 2a           | Westenholte en Zwolle parapluplan zelfstandige woonruimte |
| Voorsterweg 2k 4, 6 en 8 | Westenholte en Zwolle parapluplan zelfstandige woonruimte |
| Westenholterweg 17       | Westenholte en Zwolle parapluplan zelfstandige woonruimte |

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

### 2.2 Ruimtelijk beleid

#### 2.2.1 Rijksbeleid

##### *2.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

#### Opgaven

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

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

#### Realiseren opgaven

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

##### *1. De Omgevingsagenda*

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

##### *2. De NOVI-gebieden*

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

#### Conclusie

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

### *2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021 betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing.

## **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 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

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

### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### *Generieke beleidskeuzes*

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

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

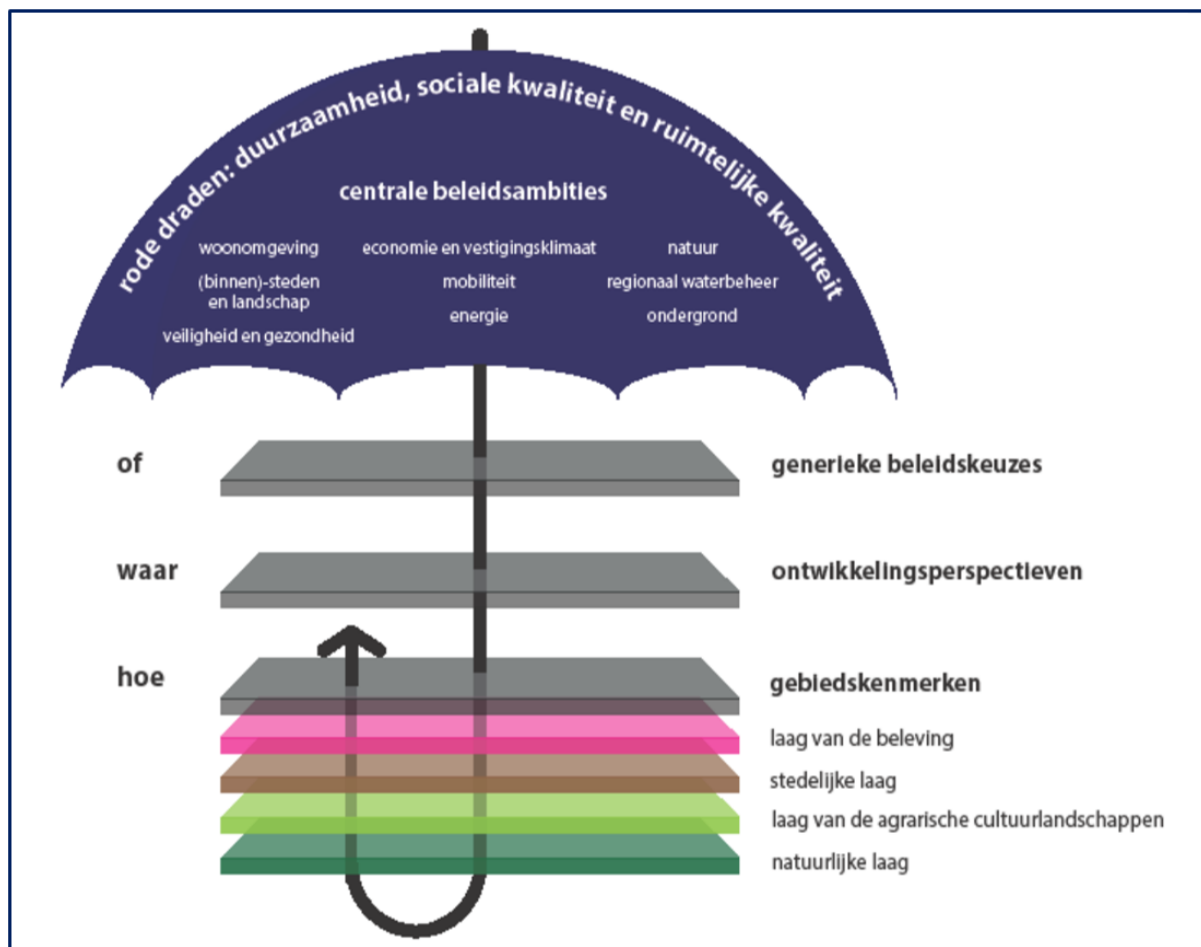
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

#### *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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

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

#### *Ontwikkelingsperspectief*

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat de meeste locaties worden aangemerkt als 'woonwijk'.

#### *Gebiedskennmerken*

Uit de Gebiedskennmerkenkaarten blijkt dat de natuurlijke laag van de meeste percelen aangemerkt dient te worden als 'komgronden'. Het agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'bebouwing' en de stedelijke laag als 'woonwijken 1955 - nu'. De lust en leisurelaag is niet aangeduid.

#### *Conclusie*

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het plan is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de

Omgevingsverordening juridisch verankerde provinciaal ruimtelijk beleid..

### **2.2.3 Gemeentelijk beleid**

#### *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 uiteengehaald 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.

In het structuurplan worden de meeste percelen aangeduid als 'woongebied'.

#### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

#### *2.2.3.2 (Ontwerp)Omgevingsvisie*

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

In november 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen deel 1" vastgesteld. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zijn samengebracht. In deel 2 zijn de opgaven en ambities nader uiteengezet en gebiedsgericht uitgewerkt. De status van het Structuurplan 2020 vervalt pas, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) is vastgesteld. Op 30 juni 2020 heeft het college de Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld en vrij gegeven voor ter inzage legging. Naar verwachting zal de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2021 de Omgevingsvisie vaststellen.

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle, met name gericht op de bestaande stad.

#### **Conclusie**

Het veegplan snippergroen past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1 en deel 2.

## **2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid**

### Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet 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).

#### Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

#### Conclusie

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

## **2.4 Groenbeleid**

#### Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

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

#### Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m<sup>2</sup> en groter. 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.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

#### Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

## 2.5 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<sup>e</sup> 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.

### Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam 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 vuil 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. 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.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het 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](http://www.wdodelta.nl).

#### *Gemeentelijk beleid*

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (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 plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

## 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

In Zwolle is het openbaar groen opgesplitst in de stedelijke hoofdgroenstructuur en het zogenaamde wijkgroen. Het wijkgroen, voor zover dat niet onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige en planologische opzet van een wijk, kan in principe en onder voorwaarden in aanmerking komen voor uitgifte. Openbare grond gelegen binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur, zoals deze is vastgelegd in het Groenbeleidsplan, komt in principe niet in aanmerking voor verkoop cq verhuur aan particulieren.

De grond die verkocht wordt, behoudt haar bestemming volgens het geldende bestemmingsplan en dient dus in de geest van de bestemming te worden gebruikt en ingericht. Wanneer hiervan wordt afgeweken dient dit langs formele ruimtelijke ordeningsprocedures te geschieden.

#### 3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Toetsingscriteria

Een verzoek om uitgifte van grond aan particulieren wordt in beginsel toegewezen indien:

- de betreffende grond grenst aan de eigen of de gehuurde grond van verzoeker;
- de grond niet valt binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur zoals aangegeven in het Groenbeleidsplan (1998);
- de uitgifte van de grond geen invloed heeft op de stedenbouwkundige en planologische opzet van haar omgeving;
- de uitgifte van de grond geen verkeerstechnische of beheerstechnische problemen oplevert;
- in de over te dragen grond, of de directe nabijheid daarvan, geen kabels, leidingen en rioolstrengen liggen, tenzij betrokken partijen (o.a. nutsbedrijven) bereid zijn deze voorzieningen te verleggen of daartoe een zakelijk recht op de grond te vestigen op kosten van de verzoeker;
- het algemeen belang zich niet tegen de uitgifte van de grond verzet.

In de bijlagen bij de toelichting is per perceel of aangrenzende percelen, dat is opgenomen cq. zijn opgenomen in het Veegplan Snippergroen 2021 de verbeelding opgenomen. Tevens is in Bijlage 1 de legenda van de opgenomen bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

| Perceel                 |
|-------------------------|
| Acacialaan 2, 4 en 6    |
| Celesstraat 33,35 en 37 |
| Dorpsstraat 34 en 36    |
| Glanerbeek 47           |
| Hertshooiweg 25         |
| Hoogstraat 66           |
| Kamilleweg 30           |

|                              |
|------------------------------|
| Leliestraat                  |
| Meester Koolenweg 45         |
| Reviuslaan 26                |
| Slotenhagenstraat 13         |
| Sparrenlaan 76               |
| Van Leeuwenhoeklaan 15       |
| Voorsterhof 10               |
| Voorsterweg 2a, 2k 4, 6 en 8 |
| Westenholterweg 17           |

## 3.2 Archeologie

### 3.2.1 Huidige situatie

De percelen Dorpsstraat 34 en 36 hebben een archeologische verwachtingswaarde van 50%.

Een 50% gebied heeft vooral betrekking op 'esgronden' en 'dekzandruggen'. Niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op provinciaal en landelijk niveau is gebleken dat deze plekken een kans van 1 op 2 hebben op de aanwezigheid van prehistorische of vroeg middeleeuwse sporen. De trefkans is dus zeer hoog. Hier moet de 'verstoorder' toestaan dat er eerst een proefonderzoek plaats vindt op basis waarvan geoordeeld wordt of er een volledig archeologisch onderzoek verricht moet worden. De 'verstoorder' wordt aangeslagen voor alle hiermee gepaard gaande kosten. Een en ander geschiedt volgens de wettelijk voorgeschreven regels conform het Kwaliteitshandboek voor de Nederlandse Archeologie.

### 3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat de archeologische waarden in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt.

## 3.3 Cultuurhistorie

### 3.3.1 Huidige situatie

Het onderscheid tussen de cultuurhistorische waarde is gebaseerd op de cultuurhistorische onderzoeken en wordt als volgt gewaardeerd:

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

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

Sommige objecten zijn reeds als gemeentelijk of rijksmonument beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

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

### **3.3.2 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 bijlage Cultuurhistorische analyse Assendorp en Cultuurhistorische analyse buitengebied.

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



## 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, veegplan snippergroen 2021 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10;**
- **Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën;**
- **Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Hoogstraat 66 Kamperpoort;**
- **Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterweg Westenholte**
- **Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels:**

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:**

*Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:*

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

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

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt 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 Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 17 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).

*Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:*

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

Het betreft in dit plan:

Leiding - Gas;

Waarde - Archeologie;

Waarde - Cultuurhistorie -1;

Waarde - Cultuurhistorie -2;

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

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

**Hoofdstuk 3 Algemene regels:**

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

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop;

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 17 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10 met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Bedrijf met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
2. een Lijst met horecacategorieën bij de bestemming Gemengd -1;
3. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10 met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Gemengd -1 met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
4. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10 met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Gemengd -2 met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;
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 Bedrijf**

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hierbij wordt

verwezen naar een als Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

#### Artikel 4 Gemengd -1

Hier zijn winkels, horecavestigingen en woningen gelegen.

In deze bestemming zijn toegestaan:

- woningen;
- detailhandel;
- gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

#### Artikel 5 Gemengd -2

Hier zijn toegestaan:

- woningen
- bedrijven voor zover, aangeduid als toelaatbaar voor wat betreft 'bedrijf van categorie 2' in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage 4 bij deze regels is opgenomen, uitgezonderd bedrijfsactiviteit in de vorm van een groothandel;

#### Artikel 6 Tuin

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.58 worden gebouwd.

#### Artikel 7 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 m<sup>2</sup>.
- 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 naar 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.
- 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 m<sup>2</sup>) 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.

#### *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 8 Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen gasleiding op het perceel aan de Revislaan 26.

#### Artikel 9 Waarde - Archeologie

##### *Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:*

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

- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied de percelen Dorpsstraat 34 en 36.

#### Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie -1

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

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

#### Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie -2

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

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

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

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

#### Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

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

Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.

Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.

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

## 4.4 Algemene regels

#### Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om

bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

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

#### **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie**

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

#### **Artikel 15 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop**

Bij het opstellen van de planregeling is bekeken op welke wijze de windvang van de windmolen Windesheim, beschermd en gegarandeerd kan worden.

De huidige bebouwingshoogten in het gebied zijn een gegeven en zijn ook als zodanig in het plan vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Het handhaven van de huidige windvang is op deze wijze gegarandeerd.

Voor nieuwbouwprojecten is een zone aangegeven waar binnen een afstand van 500 meter, gemeten vanaf de voet van de molen, rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop van de windmolen Windesheim.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, indien deze gelegen zal zijn in de molenbiotoop ten behoeve van het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen.

#### **Artikel 16 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 17 Algemene procedureregels**

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

### **4.5 Overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 19 Overgangsrecht**

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



voorgeschreven.

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

#### **Artikel 20 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10:

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 Bedrijf

De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën

Deze lijst behoort bij de bestemming Gemengd -1.

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Hoogstraat 66

Deze staat behoort bij de bestemming Gemengd -1.

Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterweg

Deze staat behoort bij de bestemming Gemengd -2

Bijlage 5 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren:

### **4.7 Handboek**

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

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

Indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna "een aangewezen bouwplan"), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

In het onderhavige bestemmingsplan is echter niet voorzien in aangewezen bouwplannen. Het gaat immers om een bestemmingswijziging, zodat het groen gebruikt kan worden als tuin of erf. Meer ontwikkelingen zijn in dit plan niet opgenomen. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is neergelegd dat in de voorbereiding van een bestemmings- of wijzigingsplan overleg gevoerd moet worden met andere gemeenten, waterschappen, diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### **5.2.1      Uitkomsten overleg**

##### *Provincie*

Het plan behoort tot een categorie van gevallen waarvan Gedeputeerde Staten van de Provincie op grond van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, hebben beslist dat geen vooroverleg nodig is.

Aangezien geen belangen bij dit plan betrokken zijn van andere instanties, zoals bijvoorbeeld het Waterschap, is er geen vooroverleg gevoerd.

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

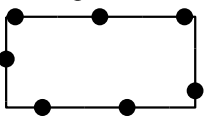
## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

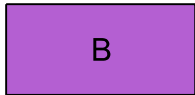
## **Bijlage 1    Legenda**

Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



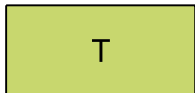
Bedrijf



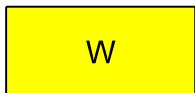
Gemengd - 1



Gemengd - 2

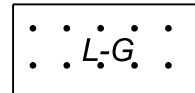


Tuin



Wonen

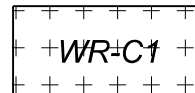
Dubbelbestemmingen



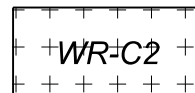
Leiding - Gas



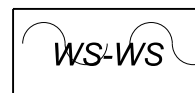
Waarde - Archeologie



Waarde - Cultuurhistorie 1

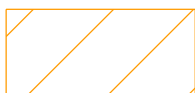


Waarde - Cultuurhistorie 2



Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

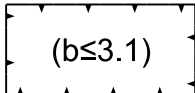


geluidzone - industrie

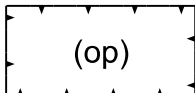


vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen



bedrijf tot en met categorie 3.1



opslag

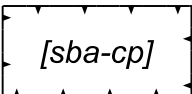
LEGENDA

Bouwvlak



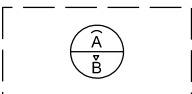
bouwvlak

Bouwaanduidingen

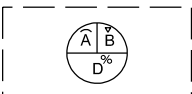


specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringaanduidingen

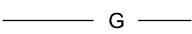


maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



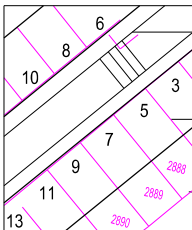
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m),  
maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren



hartlijn leiding - gas

VERKLARING



topografische gegevens van de bestaande  
bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

|                 |                |            |               |
|-----------------|----------------|------------|---------------|
| Bronhouder:     | Schaal:        | Formaat:   | Bestandsnaam: |
| Gemeente Zwolle | 1 : 1000       | A3         |               |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:       |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van         |

Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

LEGENDA

Concept

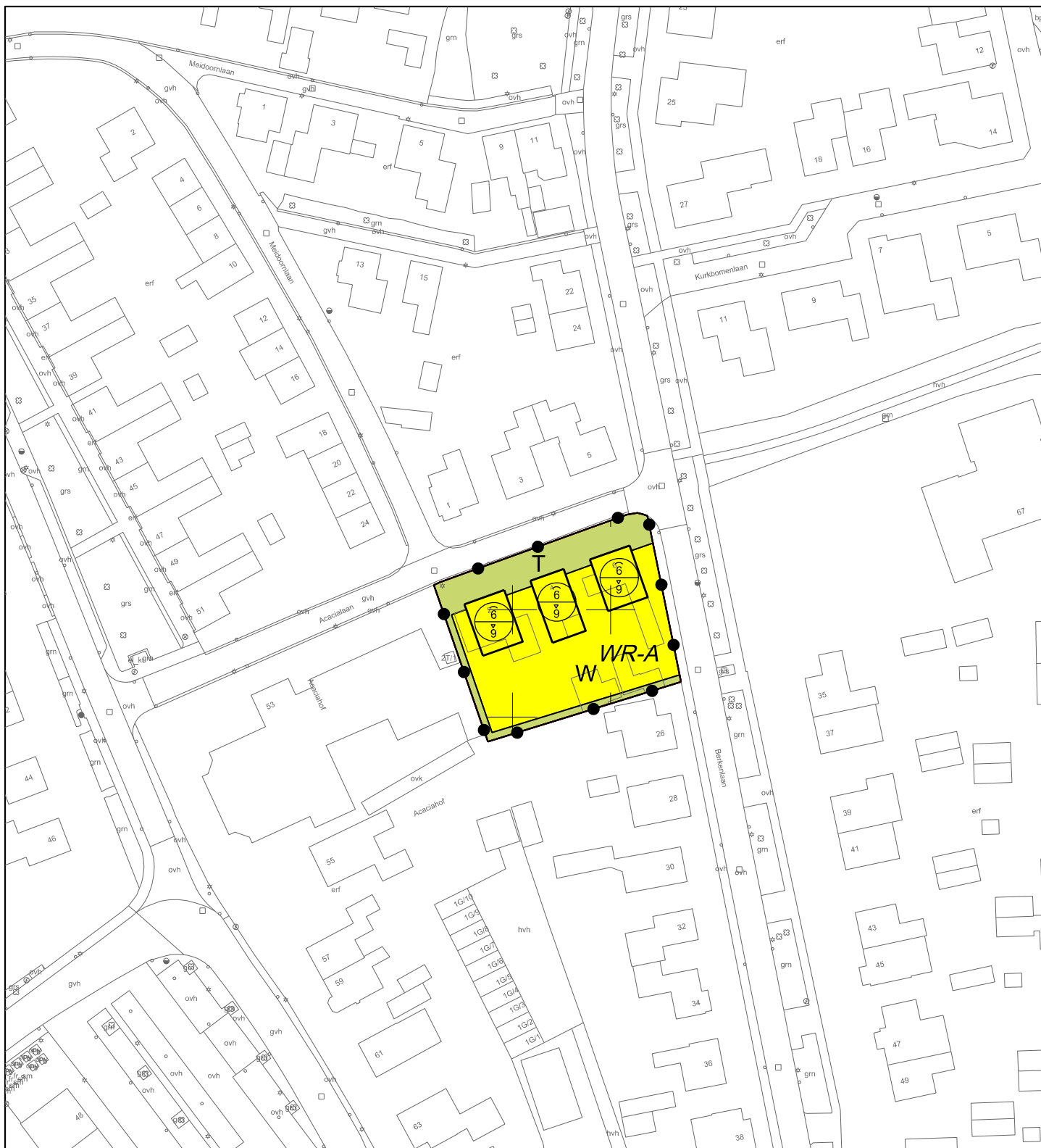


ruimte op orde

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 2 Acacialaan 2, 4, 6**



Bronhouder:

Gemeente Zwolle

Schaal:

1 : 1000

Formaat:

A4

Bestandsnaam:

Planjurist:

J. van den Berg

Getekend door:

M. Bredewold

Datum:

25-03-2021

Bladnr:

1 van

Vaststellingsbesluit:

# Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

## Acacialaan 2, 4 en 6



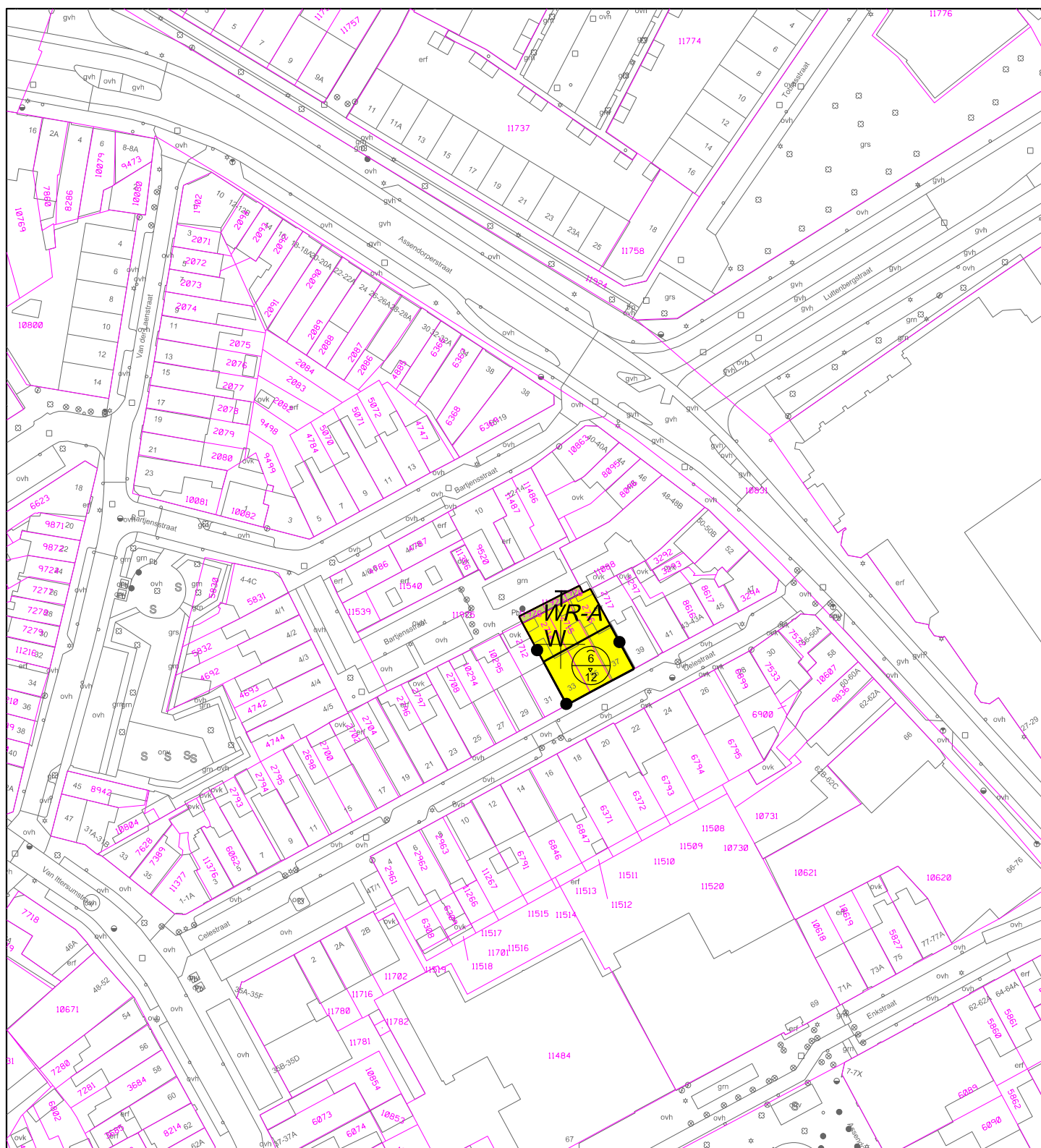
ruimte op orde

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

### **Bijlage 3   Celesstraat 33, 35 en 37**





|                       |                |            |               |
|-----------------------|----------------|------------|---------------|
| Bronhouder:           | Schaal:        | Formaat:   | Bestandsnaam: |
| Gemeente Zwolle       | 1 : 1000       | A4         |               |
| Planjurist:           | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:       |
| J. van den Berg       | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van         |
| Vaststellingsbesluit: |                |            |               |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Celestraat 33, 35 en 37



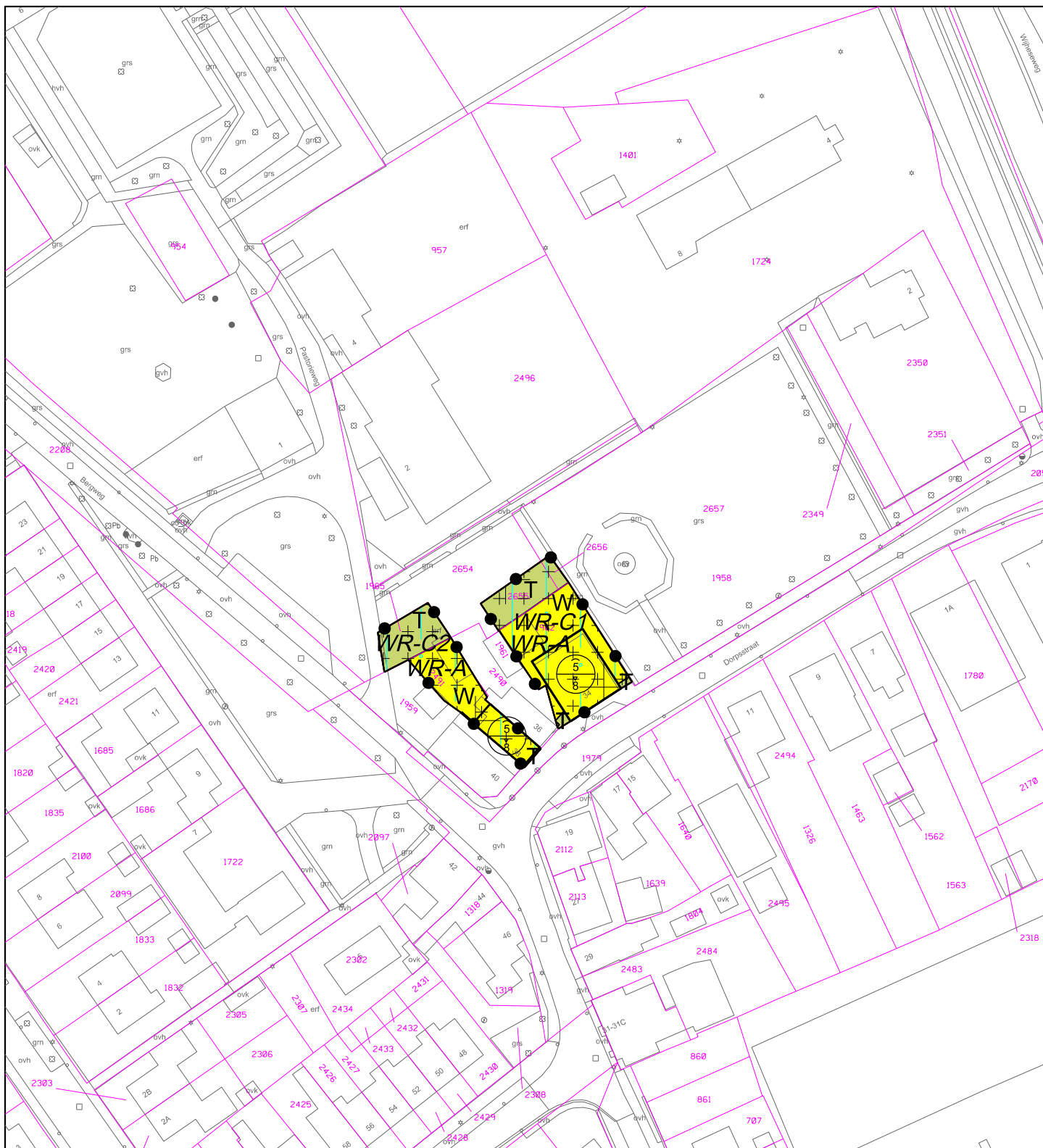
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 4 Dorpsstraat 34 en 36**



|                       |                |            |               |
|-----------------------|----------------|------------|---------------|
| Bronhouder:           | Schaal:        | Formaat:   | Bestandsnaam: |
| Gemeente Zwolle       | 1 : 1000       | A4         |               |
| Planjurist:           | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:       |
| J. van den Berg       | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van         |
| Vaststellingsbesluit: |                |            |               |

# Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

Dorpstraat 34 en 38



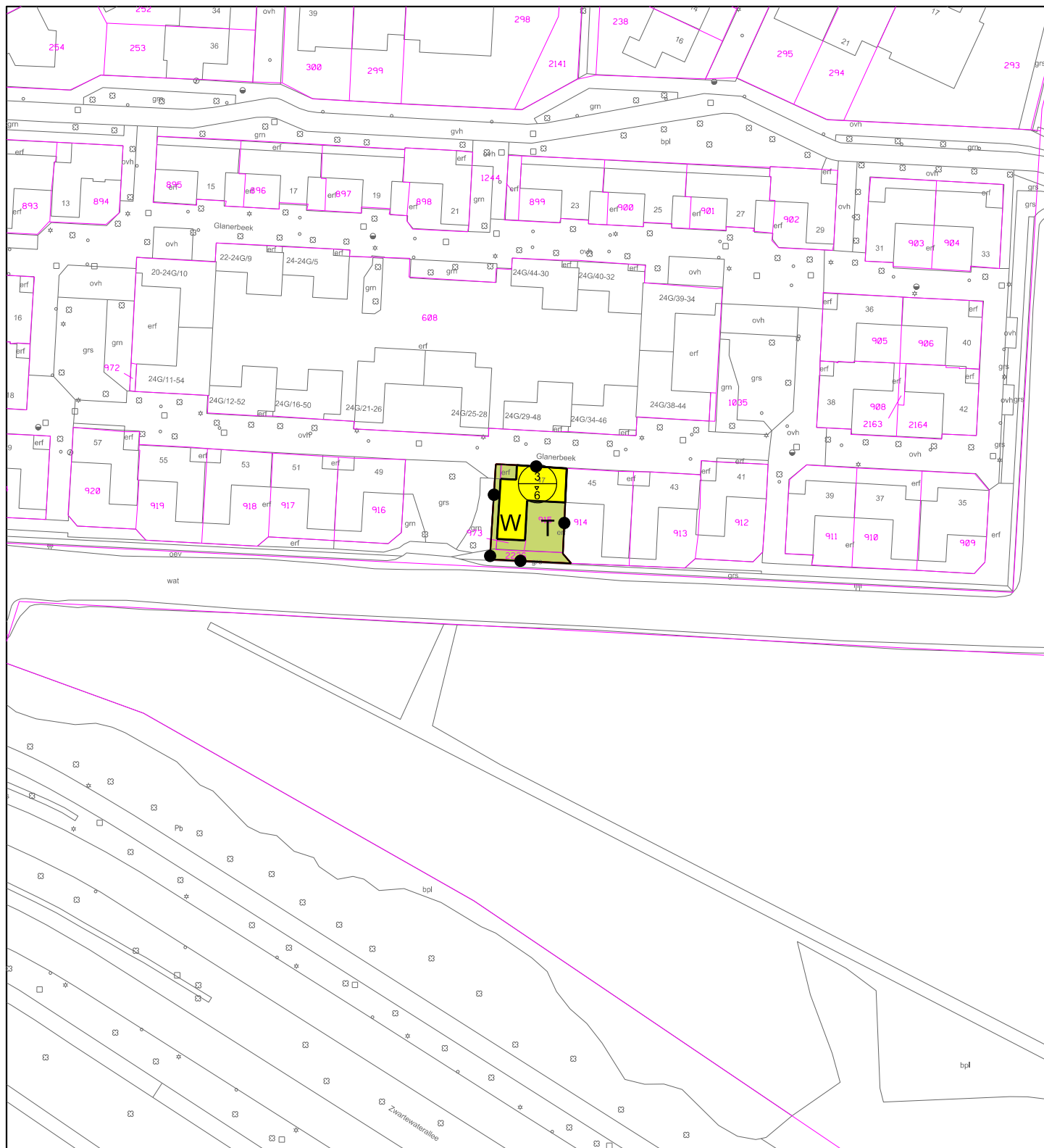
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 5   Glanerbeek 47**



|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

## Glanerbeek 47



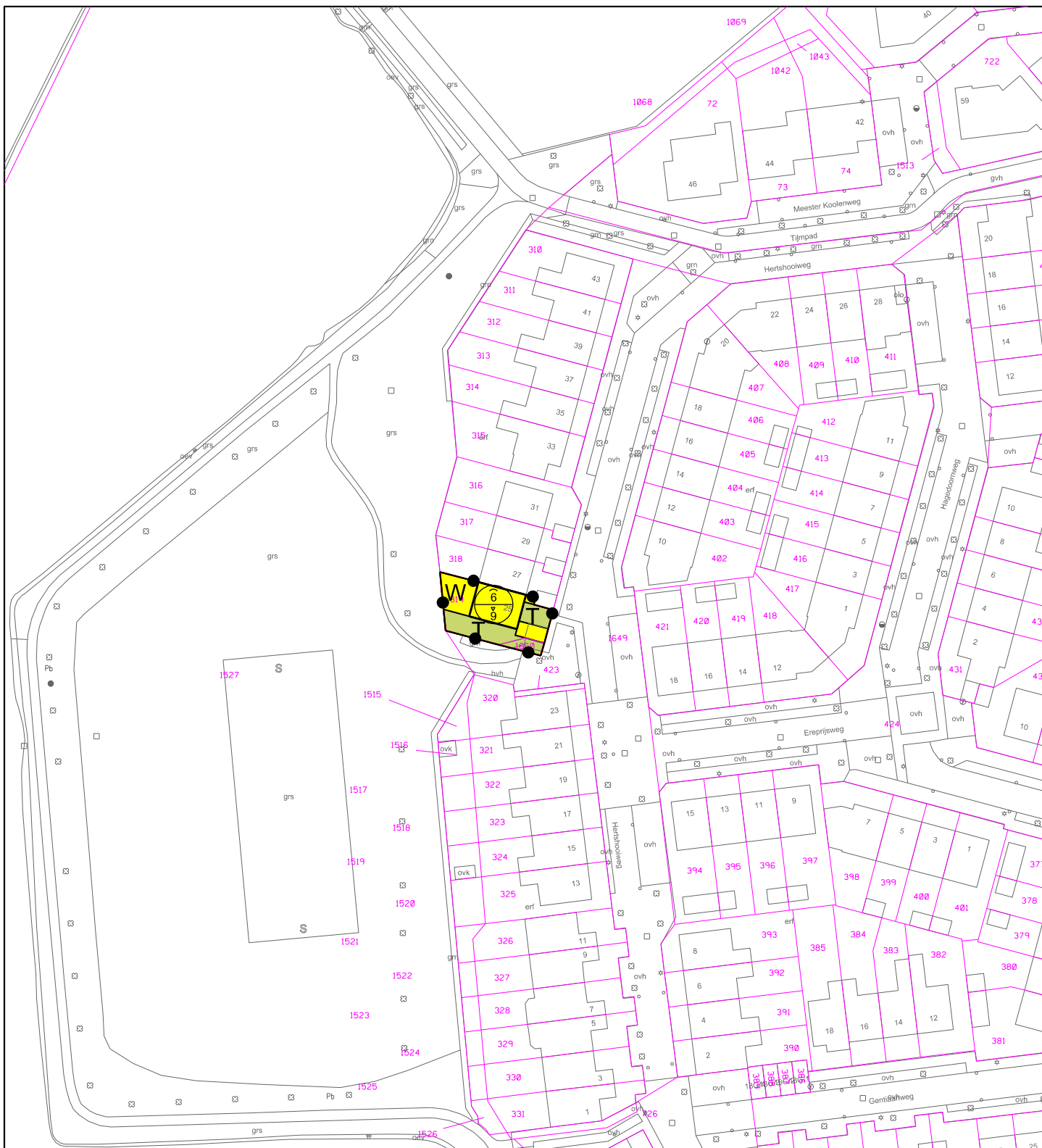
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 6 Hertshooiweg 25**



|                 |                |            |          |                       |  |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|--|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |  |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |  |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |  |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |  |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Hertshooiweg 25



ruimte op orde

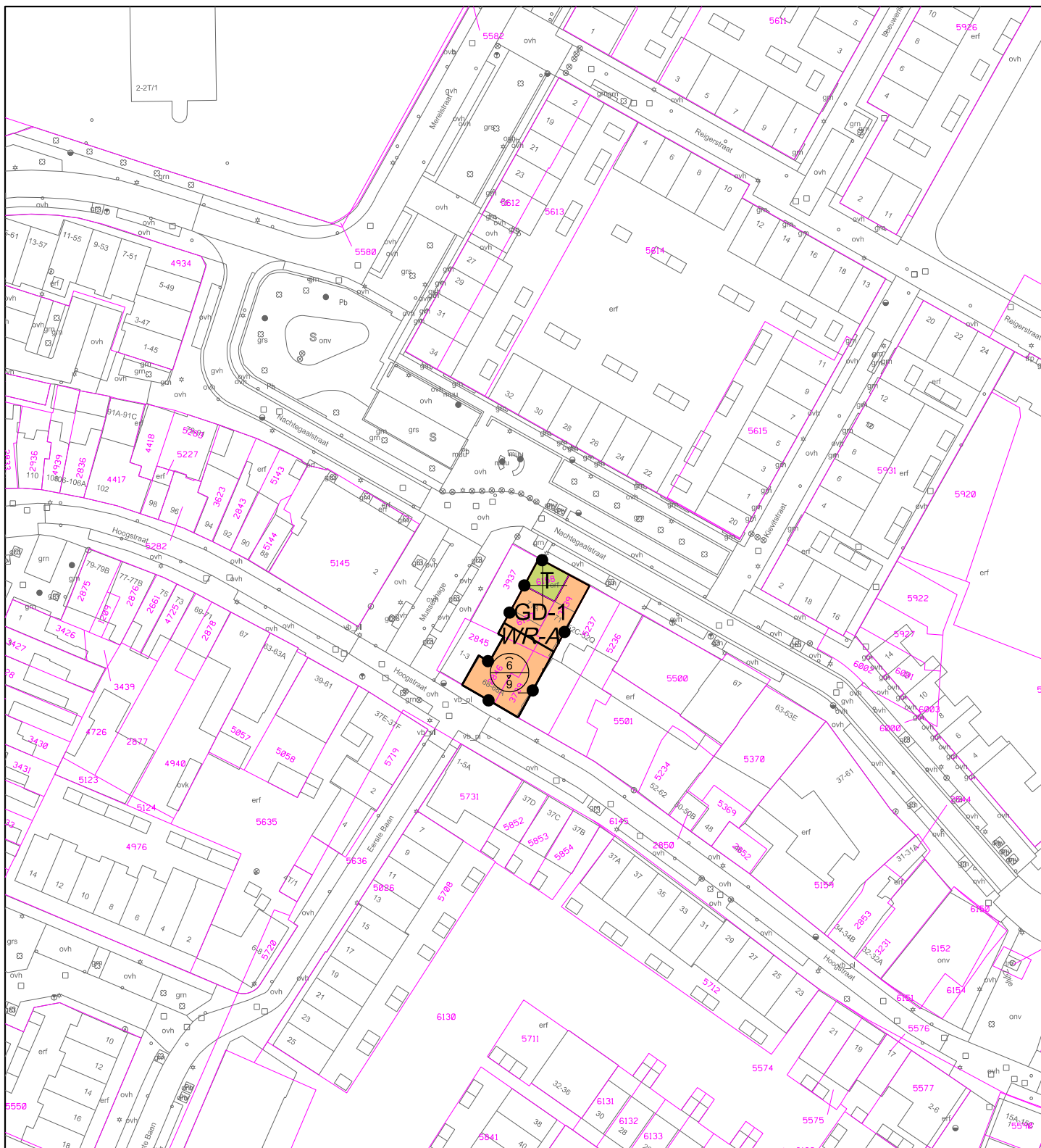
Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 7   Hoogstraat 66**





|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M. Bredewold   | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Hoogstraat 66



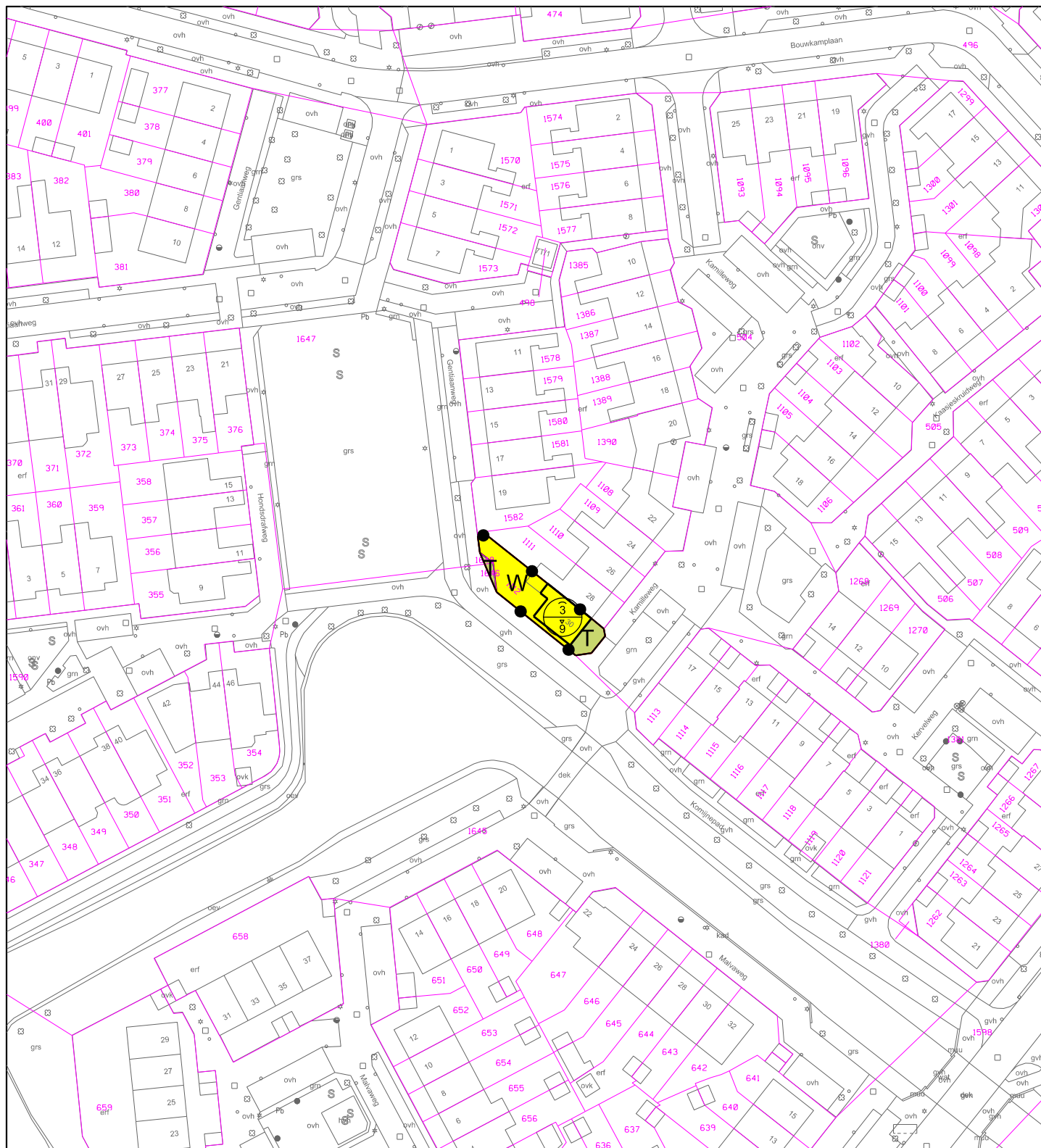
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 8 Kamilleweg 30**



Bronhouder:

Gemeente Zwolle

Schaal:

1 : 1000

Formaat:

A4

Bestandsnaam:

Planjurist:

J. van den Berg

Getekend door:

M.Bredewold

Datum:

25-03-2021

Bladnr:

1 van

Vaststellingsbesluit:

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Kamilleweg 30



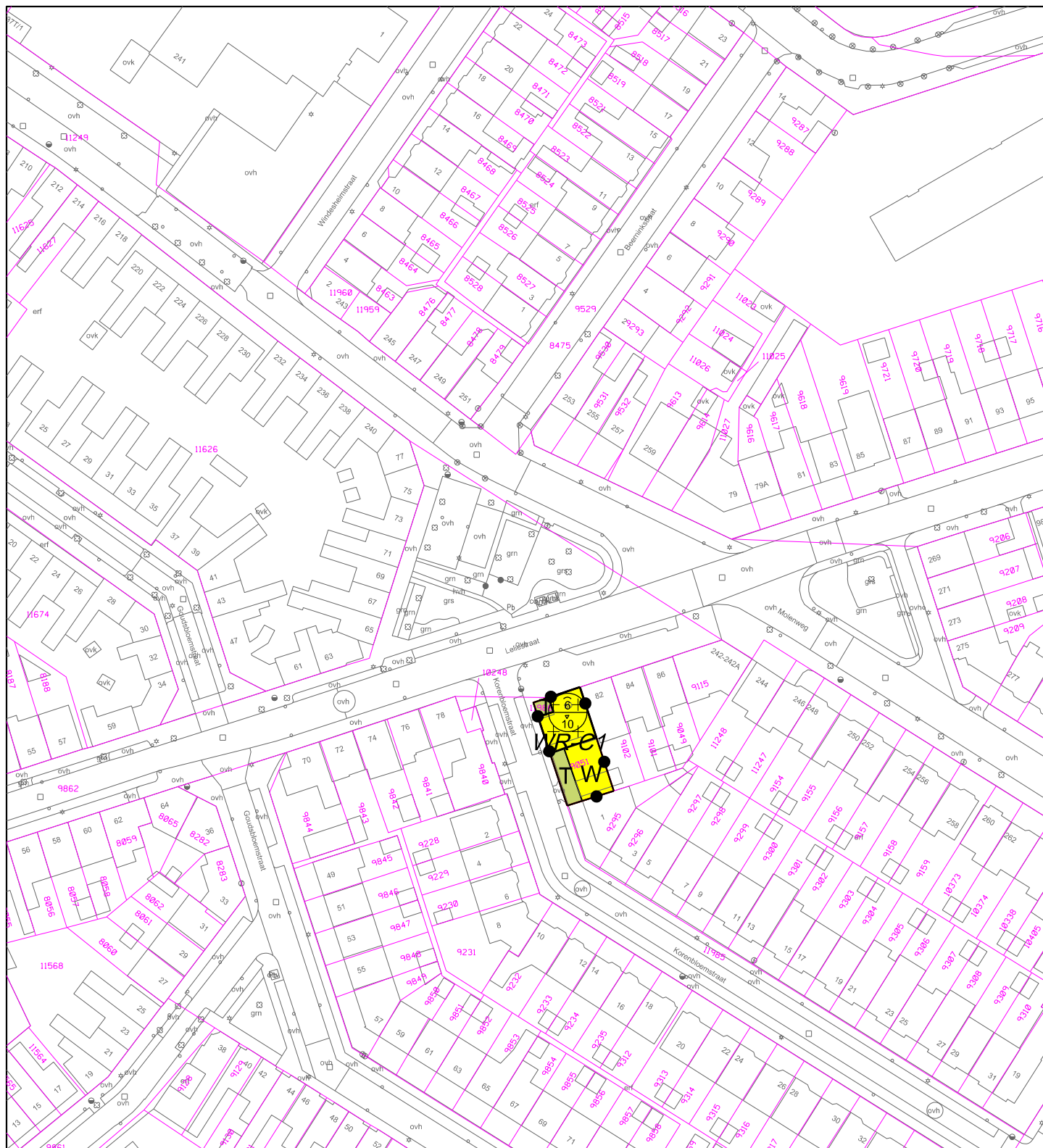
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 9 Leliestraat 80**



|                       |                |            |               |
|-----------------------|----------------|------------|---------------|
| Bronhouder:           | Schaal:        | Formaat:   | Bestandsnaam: |
| Gemeente Zwolle       | 1 : 1000       | A4         |               |
| Planjurist:           | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:       |
| J. van den Berg       | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van         |
| Vaststellingsbesluit: |                |            |               |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

Leliestraat 80



ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 10 Meester Koolenweg 45**



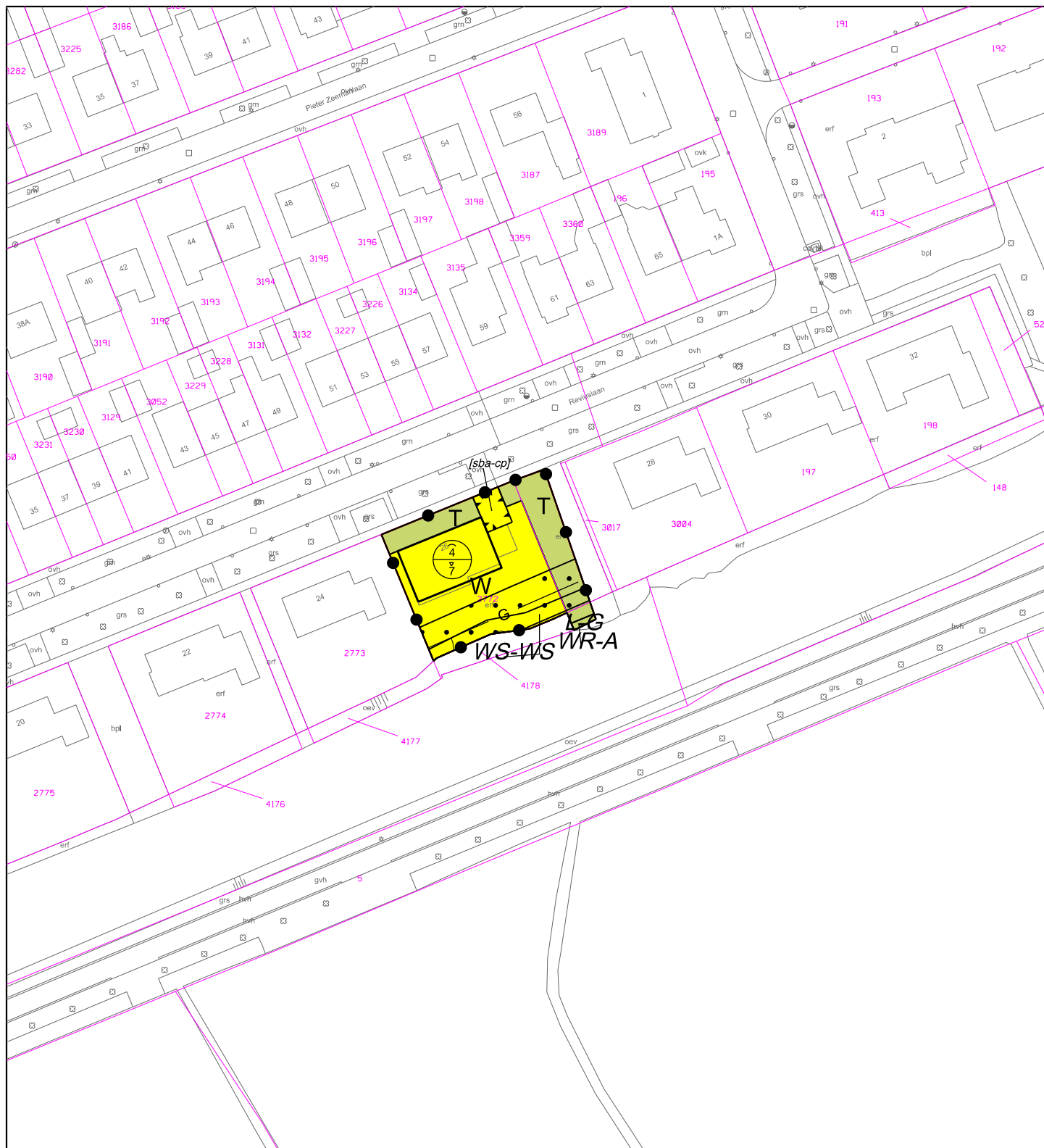


21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 11 Reviuslaan 26**





|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Revisulaan 26



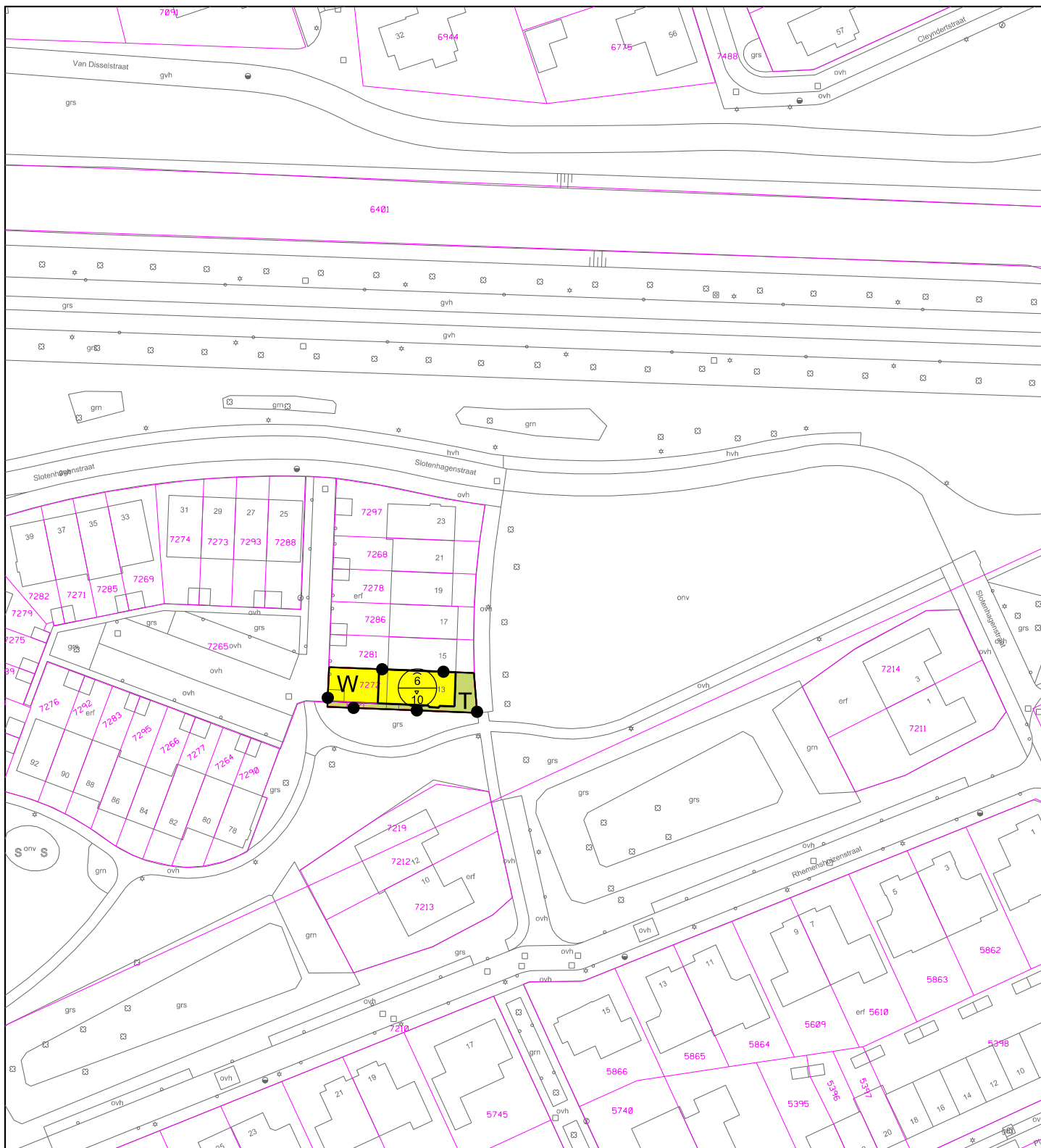
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 12 Slotenhagenstraat13**



Bronhouder:

Gemeente Zwolle

Schaal:

1 : 1000

Formaat:

A4

Bestandsnaam:

Planjurist:

J. van den Berg

Getekend door:

M. Bredewold

Datum:

25-03-2021

Bladnr:

1 van

Vaststellingsbesluit:

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Slotenhagenstraat 13



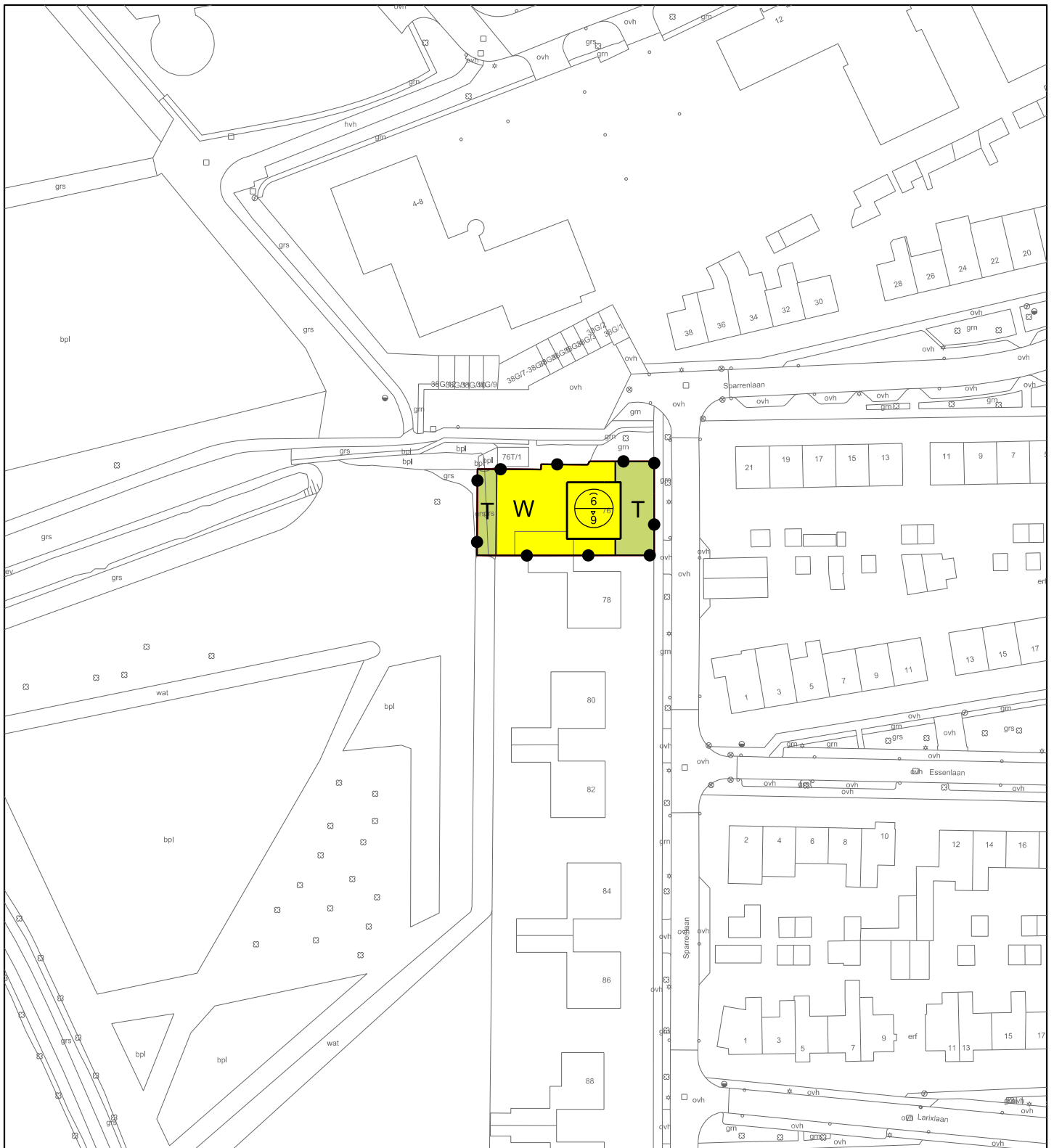
ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 13 Sparrenlaan 76**



|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Sparrenlaan 76



ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 14 Van Leeuwenhoeklaan 15**



21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 15 Voorsterhof 10**



|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

## Voorsterhof 10



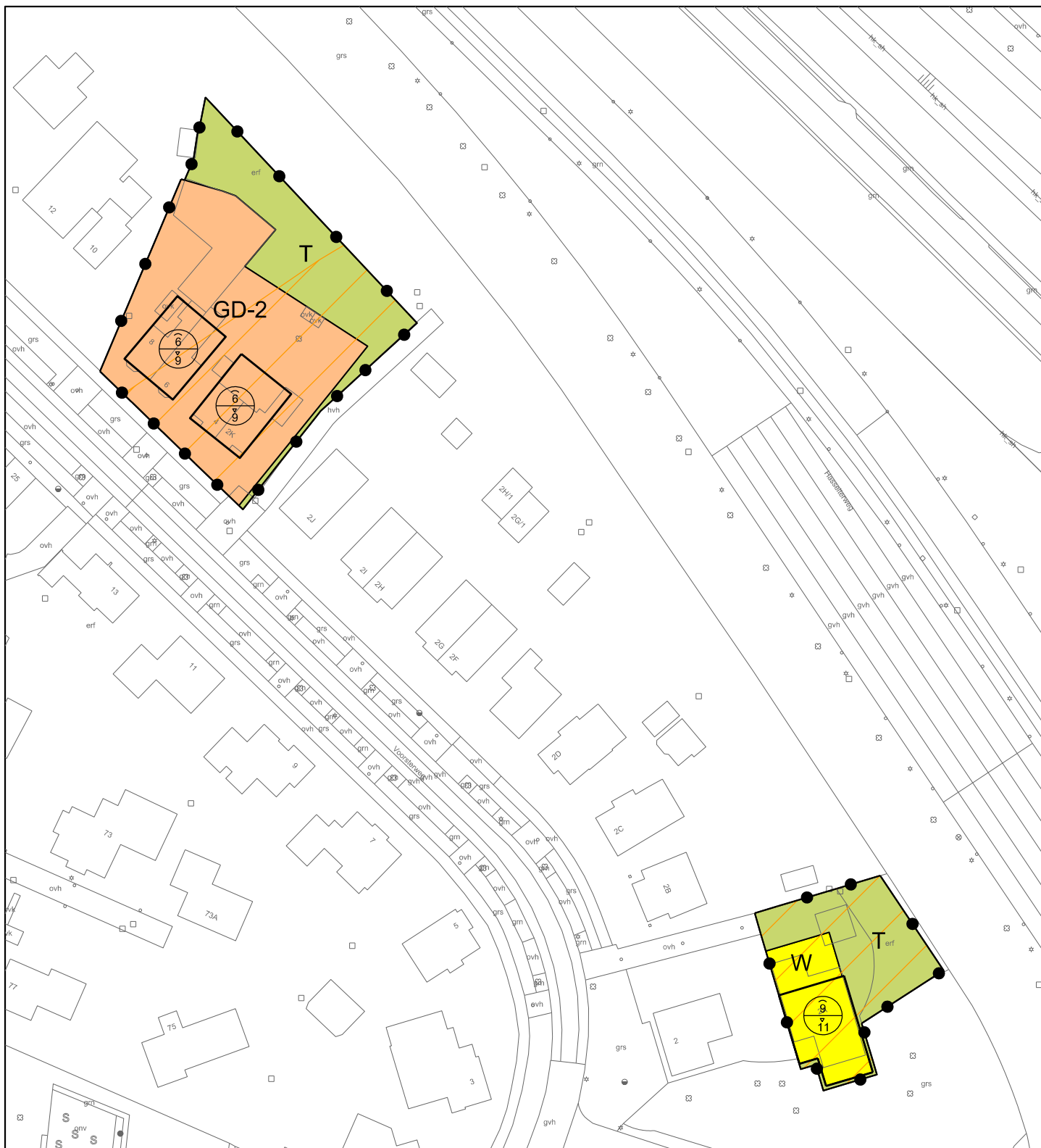
## ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 16 Voorsterweg 2a, 2k 4, 6 en 8**



Bronhouder:

Gemeente Zwolle

Schaal:

1 : 1000

Formaat:

A4

Bestandsnaam:

Planjurist:

J. van den Berg

Getekend door:

M.Bredewold

Datum:

25-03-2021

Bladnr:

1 van

Vaststellingsbesluit:

## Bestemmingsplan Veegplan Snippergroen 2021

Voorsterweg 2a, 2k 4, 6 en 8

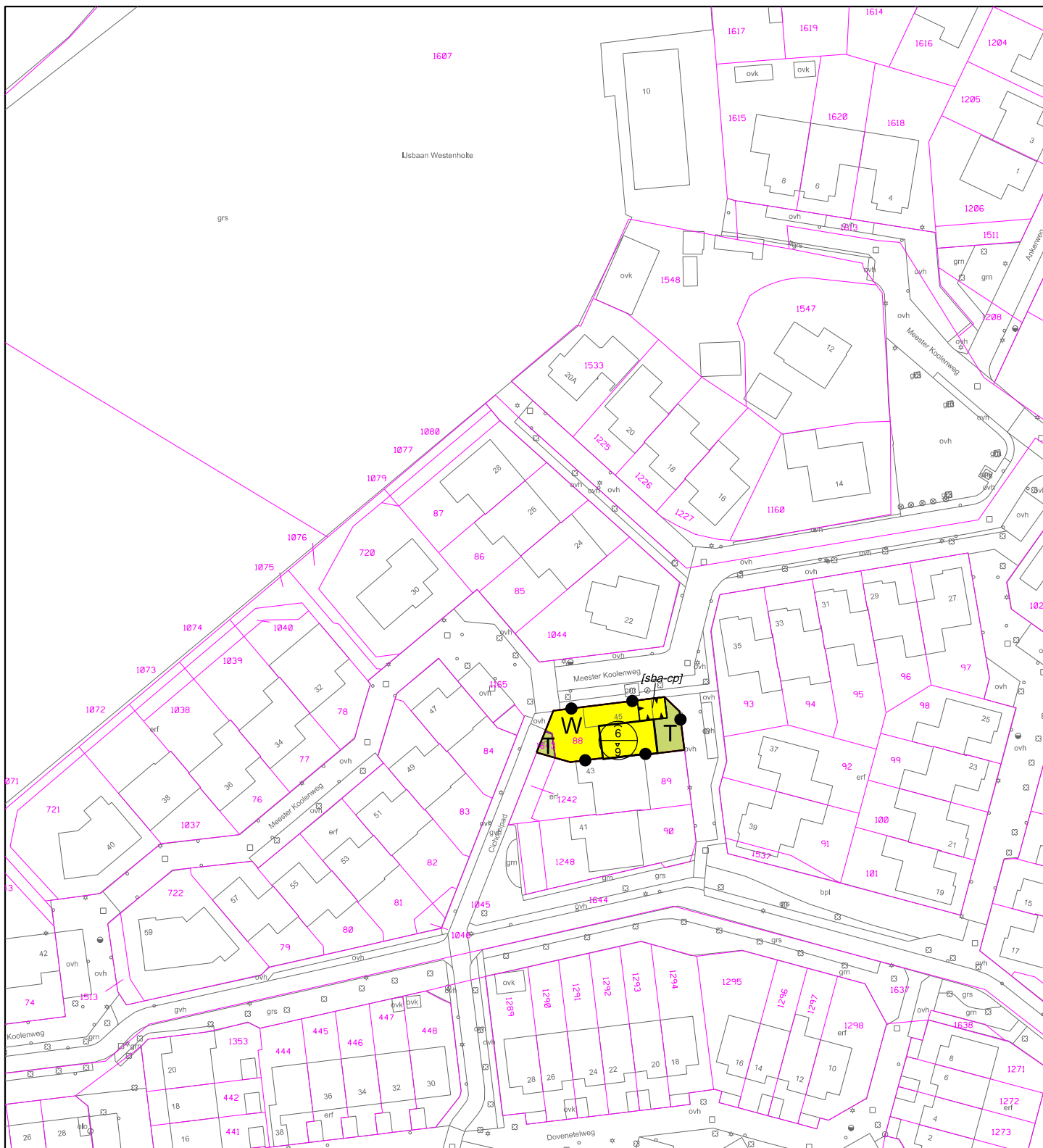


ruimte op orde

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 17 Westenholterweg 17**



|                 |                |            |          |                       |
|-----------------|----------------|------------|----------|-----------------------|
| Bronhouder:     |                | Schaal:    | Formaat: | Bestandsnaam:         |
| Gemeente Zwolle |                | 1 : 1000   | A4       |                       |
| Planjurist:     | Getekend door: | Datum:     | Bladnr:  | Vaststellingsbesluit: |
| J. van den Berg | M.Bredewold    | 25-03-2021 | 1 van    |                       |

# Bestemmingsplan Veeplan Snippergroen 2021

## Westenholterweg 17



ruimte op orde

Zwolle

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 18 Cultuurhistorische analyse buitengebied**

## Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle



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

Lantschapsstudies 101



adviesbureau voor landschap en  
cultuurhistorie

Herenstraat 19  
4175 CC Haften  
tel 0418-594141  
fax 0418-594143  
[www.lantschap.nl](http://www.lantschap.nl)

Het onderzoek is uitgevoerd door:

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

oktober 2009



# Cultuurhistorische analyse van het buitengebied van de gemeente Zwolle



## Inhoud

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

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



## 1. Inleiding

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



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

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



Boerderijen bij buitenplaats Arnichem.

## 2. Het landschap van Zwolle

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



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

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



om het binnenwater te regelen, onder meer door de aanleg van de grote Sallandse weteringen. Andere belangrijke landschapsvormende processen waren de defensie, delfstofwinning (klei en zand in de uiterwaarden) en de bedrijvigheid (zoals steenfabrieken en korenmolens).

Daarnaast was er een intensieve wisselwerking met de grote stad, die heeft bijgedragen tot de specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied. Zwolle ligt op het kruispunt van land- en waterwegen, waardoor het tot een belangrijke handelsstad kon uitgroeien. Via het Zwarte Water stond de haven van de stad in verbinding met de Zuiderzee, vanaf de negentiende eeuw ook met de IJssel. Via trekvaarten in de Polder Mastenbroek kon naar Kampen, Genemuiden en Hasselt gevaren worden. Over de Vecht en de Nieuwe Wetering konden kleinere schepen van en naar het achterland varen. Belangrijke landwegen waren de weg naar Deventer en de oude Hessenweg naar Duitsland. Bij Berkum lag een brug, waar de Duitse voerlieden en hannekemaaiers de Vecht overstaken.

In de tweede helft van de negentiende eeuw ontwikkelde Zwolle zich tot een belangrijk knooppunt van spoor- en tramwegen.

Rondom de stad vestigden rijke inwoners zich in het buitengebied. Er lagen verschillende havezates, landgoederen en buitenplaatsen. Sommige zijn nog aanwezig, andere geheel verdwenen of opgenomen in de sterk uitgebreide stad, zoals de vroegere buitenplaats Zandhove. Vaak zijn delen van de vroegere aanleg, in de vorm van waterpartijen, lanen en bossen, nog in het huidige landschap te herkennen.



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

## Conclusie

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

### 3. Ontstaan van het natuurlijke landschap

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

#### 3.1 Pleistoceen

Het pleistoceen is het tijdvak van de ijstijden, toen delen van ons land bedekt raakten met een dikke laag landijs en er in koude perioden dekzanden werden afgezet. Ten oosten van de gemeente, bij Lemele, begint de stuwwal van de Sallandse Heuvelrug. Deze heuvels zijn ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (circa 200.000 – 125.000 jaar geleden). Noord-Nederland werd toen bedekt door een enkele honderden meters dikke ijskap. Aan de randen van de ijskap gleden grote



ijsmassa's of ijstongen naar het zuiden. De ijstongen, te vergelijken met kleine, snel glijdende gletsjers, werkten als bulldozers en stuwden de zand- en grindlagen uit de bodem op tot hoge ruggen, die stuwwallen genoemd worden. Een van deze ijstongen drong het huidige IJsseldal in en vormde de Veluwe en de Sallandse Heuvels. Onder het landijs is keileem afgezet, een mengsel van leem en al dan niet vermalen zwerfstenen, die plaatselijk een dikte heeft van enkele meters. Op sommige plaatsen komt de keileemlaag aan de oppervlakte, zoals bij Arnichem en Genne. Zwerfstenen bij boerderijen zijn vaak een aanwijzing dat er keileem aan of dicht onder het oppervlak aanwezig is.

Zwerfkeien bij Arnichem.

Toen het landijs ging afsmelten zijn er enkele langdurige perioden geweest waarin het smelten stagneerde en het landijs mogelijk weer iets naar het zuiden opschoof. In één van deze perioden lag het ijsfront enkele kilometers ten noorden van het huidige Vechtdal. De enorme hoeveelheden smeltwater slepen een breed dal uit aan de voet

van het ijsfront: het zogeheten oerstroombdal van de Vecht.

We moeten ons dit oerstroombdal voorstellen als een enkele kilometers breed dal, waarin een rivier zonder duidelijke hoofdgeul liep. De rivier bestond uit verschillende takken die zich splitsten en weer bijeenkwamen en waarbij de beddingen zich voortdurend verlegden. We noemen dit een vlechtende rivier. Het dichtstbijzijnde voorbeeld van zo'n rivier is de benedenloop van de Durance in Zuid-Frankrijk. De Vecht en de Reest liggen beide in dit oerstroombdal. Na afloop van de landijsbedekking is het brede, diepe dal opgevuld met riviersediment en dekzand.

Deze ijstijd werd gevolgd door een relatief warme periode, het Eemien (circa 125.000 – 70.000 jaar geleden), waarin het klimaat te vergelijken was met dat van tegenwoordig.

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



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



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

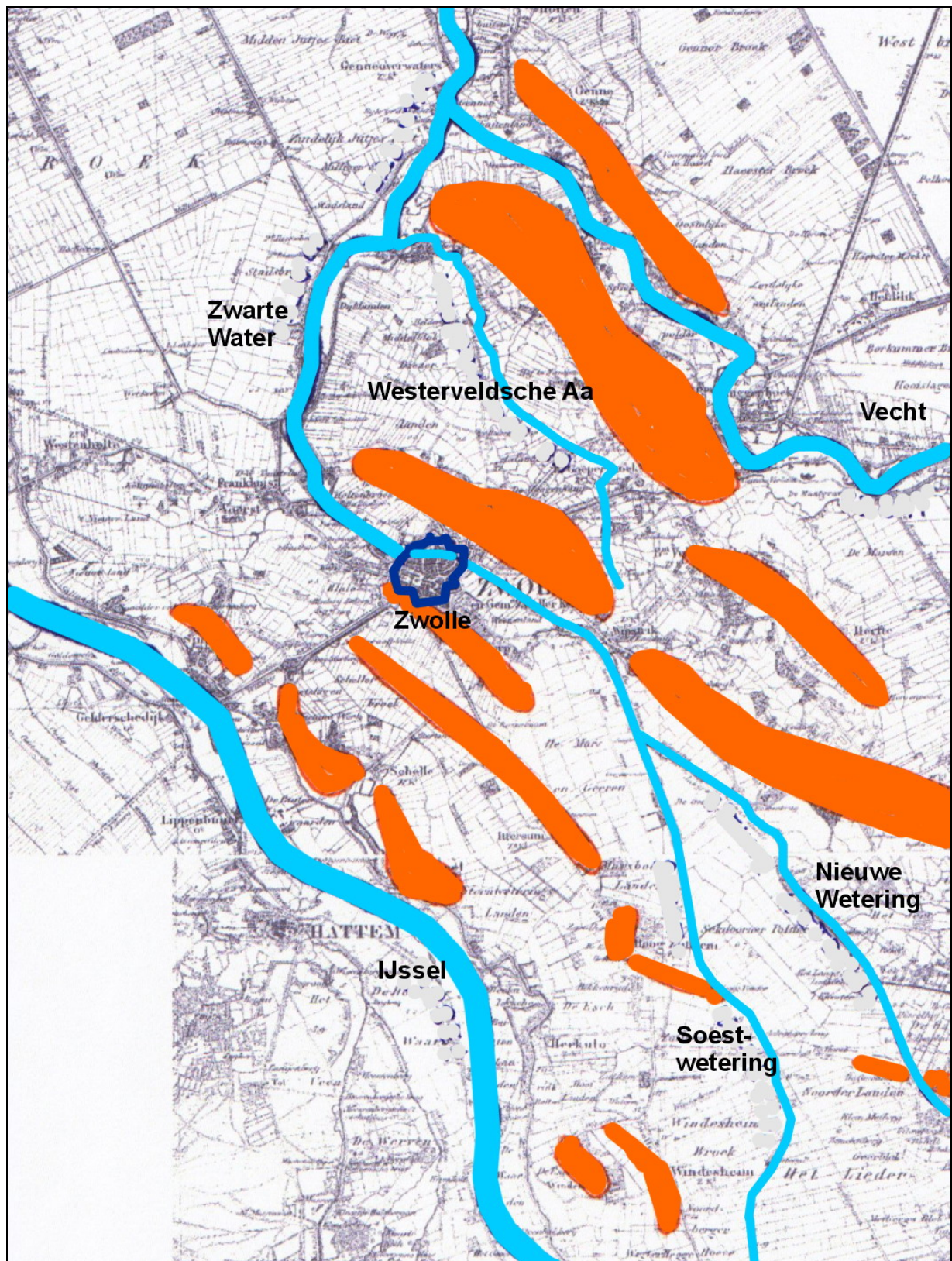
### 3.2 Holocene

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

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



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



Dekzandruggen in de gemeente Zwolle.



De IJssel voerde haar water af naar het westen, naar het grote veen- en plassengebied van het Almere, het huidige IJsselmeergebied. Het ontstaan van de Zuiderzee en de verdere uitbreiding ervan had voor- en nadelen. Voordeel was dat de ontwatering van het gebied verbeterde doordat de IJssel, de Vecht en het Zwarte Water hun water over het algemeen beter kwijt konden. Nadeel was dat het water in de Zuiderzee bij noordwesterstormen flink kon stijgen, waardoor de rivieren hun water niet meer konden afvoeren en er overstromingen optraden. Nieuwe afzetting van klei was het gevolg, totdat men de rivieren van dijken ging voorzien. De regelmatige overstromingen waren hiermee ten einde gekomen, maar de vele wielen bij de dijken getuigen ervan dat er in de loop van de geschiedenis tal van dijkdoorbraken zijn voorgekomen.

Een bijzonder aardkundig fenomeen is de Schellerwade, een langgerekt water aan de binnenkant van de IJsseldijk. De vorm verraad dat we hier niet met een wiel te maken hebben: die zijn over het algemeen rond of ovaal, en niet zo langgerekt. De oorsprong van de Schellerwade is nog niet helemaal duidelijk. Mogelijk is het een oude bedding van de IJssel, maar waarschijnlijker is het dat de wade is ontstaan door een natuurlijke doorbraak van de hogere gronden langs de rivier, in de tijd dat er nog geen dijk lag. Bij zo'n natuurlijke doorbraak ontstaat geen diep gat, zoals bij een dijkdoorbraak, maar een lange geul. Bodemkundigen noemen dit een crevassegeul. Dergelijke geulen zijn zeldzaam; ze komen maar op enkele plaatsen in het land voor.



De Schellerwade.

Ten noorden van de Vecht ontstonden in de loop van het holoceen moerassen waar veen tot ontwikkeling kwam. De veenlagen konden een dikte bereiken van enkele meters. Aan de randen van dit veengebied lagen natte broekbossen, zoals het Haersterbroek.

Zo ontstond er in het huidige grondgebied van Zwolle een afwisselend landschap met hoogvenen, zandruggen, laaggelegen vlakke komgebieden met een klei- of veenbodem, zandige beekafzettingen en – na de bedijking – afzettingen van zand- en kleilagen in de uiterwaarden.

Het gebied werd doorsneden door de Overijsselsche Vecht, het Zwarte Water, de Grote en Kleine Aa en de Westerveldse Aa, die vroeger wellicht een oude loop van de Vecht is geweest (Kuijer en Rosing, 1994).

## 4. Bewonings- en ontginningsgeschiedenis

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

### 4.1 Prehistorie en Romeinse tijd

In Zwolle en in de omgeving zijn vondsten bekend uit het mesolithicum (midden steentijd) en het neolithicum (nieuwe steentijd). Neolithische vondsten zijn gedaan in Windesheim, Spoolde en Wijthmen. De zandruggen tussen Windesheim en Spoolde werden bewoond door boeren uit de bronstijd (1800-800 voor Chr.). Ook in Ittersumerbroek is bewoning uit de bronstijd aangetoond. Bij een opgraving die aan de bouw van de nieuwe wijk vooraf ging zijn paalgaten van verschillende boerderijen gevonden (Verlinde, 1993). Deze boerderijen lagen op een zandrug, die later is overdekt met een laag rivierklei die afgezet is door de IJssel. Opmerkelijk waren de sporen van paalcirkels, door sommige onderzoekers geïnterpreteerd als de houten equivalenten van steencirkels als Stonehenge.

Tabel 1 Overzicht van de archeologische periodes

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

De hoger gelegen zandgronden van Berkum en Langenholte zijn in ieder geval in de ijzertijd en de perioden erna bewoond geweest (schriftelijke mededeling van Hemmy Clevis, 2001). Op de zandrug van Langenholte, ter hoogte van De Kamp, zijn tijdens graafwerkzaamheden onder andere aardewerk en een voorraadkuil aangetroffen. De aanwezigheid van deze sporen doet vermoeden dat er een nederzetting heeft gelegen. De Kamp leverde nog meer vondsten op: in 1998 werden er twee mantelspelden uit de vroege middeleeuwen gevonden. Ook in het centrum van Zwolle zijn vondsten uit deze periode bekend.

Bij de aanleg van een nieuwe weg naar de Wijthmenerplas zijn op de zandrug van Zalne sporen gevonden van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Er werden enige honderden aardewerkscherven en een waterput gevonden, die erop wijzen dat er in de tweede of derde eeuw na Chr. een huis of boerderij moet hebben gestaan.

Uit deze voorbeelden mag duidelijk zijn dat het landschap van de gemeente Zwolle al vroeg bewoond is geweest. Deze oude bewoning heeft echter weinig invloed gehad op de inrichting en vormgeving van het huidige landschap. Die kwam pas – langzaam, stukje bij beetje – tot stand vanaf de vroege middeleeuwen, de tijd van Karel de Grote.





Zwolle in de zeventiende eeuw.

## 4.2 Middeleeuwen en nieuwe tijd

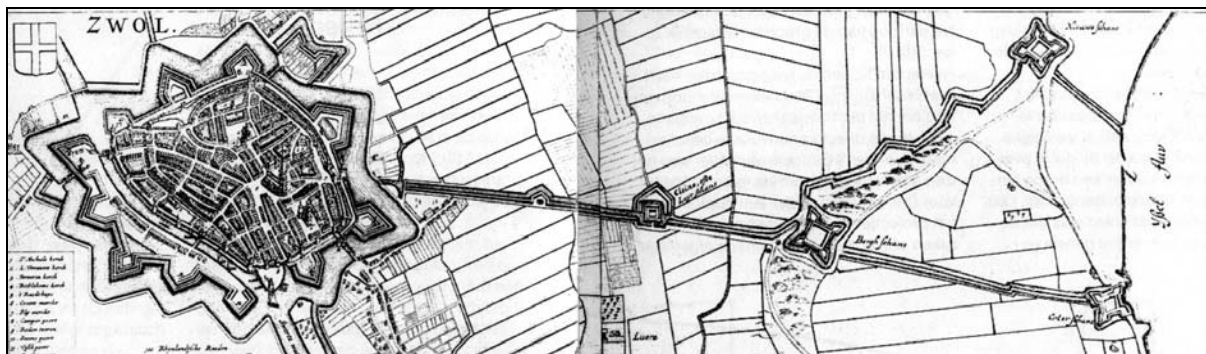
Op veel plaatsen in ons land nam het aantal bewoners na de Romeinse tijd sterk af. Waarschijnlijk geldt dit ook voor Salland. Naderhand, in de vroege middeleeuwen, steeg het aantal inwoners in de IJsselstreek geleidelijk. In het kielzog van Deventer groeide Zwolle uit tot een belangrijke handelsplaats.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

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



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

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



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

12

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

### Het landelijke gebied

Rondom de stad strekte het landelijke gebied zich uit. Ten noorden van de stad, tussen het Zwarte Water en de Vecht bevinden zich Brinkhoek, Berkum, Langenholte en de verdwenen buurtschap Dieze. Aan de overkant van de Vecht liggen Haerst en Bruggenhoek, genoemd naar de brug die hier al in de vijftiende eeuw over de Vecht lag. Ten oosten van de stad vinden we Zaln , Veldhoek, Herfte en Wijthmen, in het zuiden Ittersum, Windesheim, Harculo, Oldeneel en Schelle. Ten westen van Zwolle tenslotte de buurtschappen Spoolde, Voorst en Westenholte. We mogen veronderstellen dat de indeling in de verschillende buurtschappen voor een belangrijk deel al voor het jaar 1000 tot stand kwam. Dat wil echter niet zeggen dat er toen veel mensen woonden, of dat het hele gebied al in gebruik was genomen door de boeren die er toen leefden. Wel was het zo dat men dezelfde plaatsen uitkoos om te gaan wonen als vele eeuwen later nog steeds het geval was: op de hoge zandruggen. Pas bij de grote uitbreidingen van Zwolle in de twintigste eeuw werden ook de lage delen van het terrein als woon- en werkgebied ingericht; voor die tijd bleef men de hogere ruggen trouw.

De laaggelegen gronden waren aanvankelijk te drassig om er intensief gebruik van te kunnen maken. Pas omstreeks 1300 werden de Polder Sekdoorn, het Lierder- en Molenbroek en het Zuthemerbroek ontgonnen (Zeiler, 1996). De ontginningen hangen nauw samen met de aanleg van de grote Sallandse weteringen. Door deze weteringen verbeterde de afwatering van het gebied ten zuiden van de stad aanzienlijk. Sluitstuk van de middeleeuwse agrarische ontginningen was de inrichting van de polder Mastenbroek in de periode 1360-1370.

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

Er bestond een evenwicht tussen de individuele akkers en de gemeenschappelijk gebruikte gronden, de weiden, hooilanden en de – in dit gebied schaarse – heidevelden. Om de boeren in de buurtschappen te beschermen tegen nieuwkomers, die het evenwicht door nieuwe ontginningen zouden kunnen verstoren, werden er marke-organisaties opgericht. In deze marken werden de gebruiksrechten van de boeren op de gemeenschappelijke gronden geregeld, bijvoorbeeld hoeveel koeien en schapen er geweid mochten worden. Bovendien legde men bepalingen vast over het onderhoud van wegen, dijken, kades en waterlopen.

De marke Suolle kreeg in 1230 stadsrechten en ontwikkelde zich al snel tot een flinke stad. Zwolle werd omgeven door een krans van marken: Dieze, Langenholte, Berkum, Haerst, Genne en Holten, Zalne, Wijthmen, Herfte, Zuthem, Windesheim, Harculo, Ittersum, Oldeneel, Schelle, Assendorp, Spoolde, Voorst en Westenholte en tenslotte Mastenbroek. De marken in deze omgeving onderscheidden zich van bijvoorbeeld de Twentse marken doordat er veel minder gemeenschappelijke gronden waren. En voor een deel werden deze gronden ook al snel verdeeld; zo verkocht de marke Assendorp de laatste gemeenschappelijke bezittingen al in 1648. In Twente, maar ook in andere delen van Salland vond de verdeling van de markegronden pas in de negentiende eeuw plaats. Uiteindelijk zijn de marke-organisaties verdwenen: gemeenschappelijke gronden werden verkocht of verdeeld onder de rechthebbenden, en de verantwoordelijkheid voor wegen en waterlopen werd ondergebracht bij de gemeente of het waterschap.

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



kerkte in de stad. Ook bestuurlijk had de stad het nodige te vertellen op het omliggende platteland: het stadsbestuur had in de middeleeuwen de bevoegdheid om de rechter of schout van het schoutambt Zwolle te benoemen. Dit schoutambt besloeg het huidige buitengebied van de gemeente. De invloed van de stad komt bovendien tot uiting in de vele landgoederen en buitenplaatsen van rijke Zwollenaren en het grondbezit van stedelijke instellingen.

Deze invloed is in de loop der tijden alleen maar groter geworden, zeker nu de stad zich de afgelopen halve eeuw over een groot deel van het platteland heeft uitgebreid.

#### 4.3 Recente ontwikkelingen

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn in de omgeving van Zwolle ruilverkavelingen uitgevoerd, waarbij de agrarische productieomstandigheden werden verbeterd door de percelen van boeren bijeen te brengen, nieuwe boerderijen te bouwen en de waterbeheersing te verbeteren. Veel landschapselementen als houtwallen en meidoornsingels zijn verdwenen en de verschillen tussen kleinschalige gebieden en grotere open ruimtes zijn voor een deel verloren gegaan. In het kader van de ruilverkaveling Mastenbroek, uitgevoerd in de jaren '70 van de twintigste eeuw, zijn de percelen vergroot, is de waterhuishouding aangepast en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd.

Grote veranderingen hebben zich na de Tweede Wereldoorlog voorgedaan door de uitbreiding van Zwolle. De groei van de stad was al in de negentiende eeuw op gang gekomen, maar kreeg na 1950 nieuwe impulsen. De samenvoeging van de gemeenten Zwolle en Zwollerkerkspels maakte de aanleg van grote nieuwbouwwijken mogelijk.



Het uitbreidingsplan van Dudok en Kraayenhagen (1949).

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

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

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

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

gaat het platteland op een geleidelijke manier in de stad over.

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



Het landelijke gebied in de gemeente is dus bijna overal sterk verweven met stedelijke aspecten. De aard van deze verweving is echter van plaats tot plaats verschillend. In sommige gevallen is de invloed van de stad merkbaar door het steeds groter wordende aandeel van niet-agrarische bewoners, die vrijkomende boerderijen kopen.

De omgeving van Herfte en Brinkhoek zijn hier voorbeelden van. Erf en gebouw veranderen daardoor meestal sterk van karakter. In andere gevallen zijn de buurtschappen wel agrarisch gebleven en is de invloed van de verstedelijking beperkt gebleven. Dit is met name in Langenholte, Haerst, Windesheim, Harculo en Oldeneel het geval.





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

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



## 5. Zwolle en de landbouw

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

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



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

### Markegenootschappen

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



Deze bescherming was nodig door de toename van de bevolking in de loop van de twaalfde eeuw. De toen aanwezige boerenbevolking sloot zich aan in markegenootschappen om nieuwkomers te weren. Elke boer had een waardeel in de marke: een evenredig recht om vee te weiden en plaggen te steken op de gemeenschappelijke markegronden. Dit waren de slechtere graslanden, de heidevelden, de venen en de bossen. De markegronden waren heel belangrijk. Zij vormden aanvullende weidegronden voor het vee, dat onvoldoende voedsel kon vinden op de betere weilanden die wel privébezit waren. Het vee was een belangrijke mestleverancier voor de bouwlanden. De mest werd vermengd met plaggen die op de gemeenschappelijke gronden werden gestoken.

De markegenoten bemoeiden zich niet alleen met de zaken die de landbouw aangingen. De marke behartigde ook de buurtschapbelangen, zaken die alle bewoners aangingen, zoals de school, de brandweer, het onderhoud van wegen, waterlopen en bruggen. In de negentiende eeuw zijn de marken opgeheven.



Boerderij aan de Brink van Langenholte.

#### Polder Mastenbroek

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

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

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



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



De Nieuwe Wetering in de Polder Mastenbroek.

Als eerste werden sloten en weteringen gegraven, want een succesvolle cultivering van dit veengebied was alleen mogelijk als het overtollige binnenwater efficiënt kon worden afgevoerd. Uiteindelijk ontstond een systeem van weteringen, waarmee het gebied zover ontwaterd kon worden dat het voor intensief agrarisch gebruik geschikt werd. De weteringen vormen nog steeds belangrijke elementen in het landschap en zijn dan ook duidelijk herkenbaar, zoals de Bisschopswetering, Oude Wetering en Nieuwe Wetering. Rond 1381 is er nog een wetering aangelegd: de Kamperwetering. Langs de waterlopen legde men wegen aan, die ook nu nog belangrijke doorgaande wegen in het gebied vormen.

Naast de gegraven weteringen zijn enkele oude veenriviertjes (vaak aangeduid als 'riete') gebruikt voor de afvoer van het binnenwater. Ook hiervan zijn er nog een aantal in het landschap zichtbaar, zoals de Riete bij Frankhuis en de Ruimzichtkreek die de grens vormt tussen de huidige gemeenten Zwolle en Zwartewaterland.

Mastenbroek is het eerste gebied in Nederland, en misschien wel ter wereld, waar voor zo'n groot gebied een samenhangend inrichtingsplan is gemaakt en uitgevoerd. Anderhalve eeuw later zou de Beemster volgens dezelfde principes van Stoveken worden ingericht. De Beemster is vanwege zijn inrichting op de Lijst van het Werelderfgoed van Unesco geplaatst. Misschien zou die eer eigenlijk eerder aan Mastenbroek hebben moeten toevallen...



### De broek- en veengebieden in het noordoosten

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



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

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



De Steenwetering met rechts de Tolhuislanden en links het Haersterbroek.

### Herfte en Wijthmen

De dorpen Herfte en Wijthmen liggen op een noordwest-zuidoost georiënteerde, smalle dekzandrug. Bij Herfte wordt de rug aan weerszijden begrensd door dalvormige laagten waar vroeger bovenlopen van de Westerveldse Aa liepen. Door de aanleg van de Herfterwetering en de Marswetering is de waterhuishouding veranderd. Tegenwoordig watert het gebied af op de Nieuwe Wetering. De boerderijen en akkers lagen op de dekzandrug. We vinden hier een aaneenschakeling van kleine essen, zoals de Stramp Esch en de Wijthmener Esch aan weerskanten van Wijthmen. De zandrug was te smal voor grote open akkercomplexen, ook op oude kaarten heeft de rug een besloten karakter door vele bosjes en erfbeplanting.

Rondom de zandrug liggen laagten met een onregelmatige blokvormige percelering. Dit waren vroeger de weidegebieden van de boeren uit beide dorpen. Tot omstreeks 1950 waren er veel houtsingels langs de sloten te vinden. Verder naar het oosten ligt het marsgebied dat ontwaterd wordt door de Marswetering, de Emmerwaterleiding en de Emmertochtsloot. Dit open gebied, dat waarschijnlijk in de veertiende eeuw is ontgonnen, was in gebruik als hooiland. Op de hogere plekken lagen enkele bouwlandkampen.

In het huidige landschap is de structuur van het middeleeuwse landschap nog enigszins te herkennen, al zijn de kleine essen vrijwel geheel omgezet in grasland en zijn de meeste houtsingels langs de sloten in de lagere gebieden verdwenen. Ten westen van de dekzandrug is het landschap sterk veranderd door de Wijthmenerplas en het golfterrein.





Het besloten landschap bij Herfte.

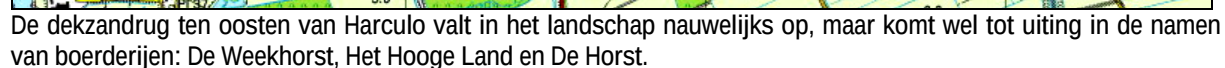
### De nederzettingen langs de IJssel

Windesheim en Harculo liggen op hogere gronden langs de IJssel. Windesheim ligt op een brede oeverwal die de rivier heeft gevormd en Harculo op een lange, vrijwel oost-west gelegen dekzandrug die tot voorbij Heino doorloopt. De hogere gronden werden benut als bouwland, in de uiterwaarden werd het vee geweid. De oostelijk gelegen broekgebieden zijn later ontgonnen, na de aanleg van de Soestwetering. Het Lierderbroek heeft een regelmatige strookvormige percelering. Vanuit de wetering, die de oude cultuurgronden van Lierderholthuis en Laag-Zuthem afgrensde, zijn rechte sloten tot aan de Soestwetering gegraven. Later is door dit broekgebied de Graven aangelegd. Het Windesheimerbroek en het Zuthemerbroek zijn vrij onregelmatige ontginningen in het restgebied tussen de Zandwetering en de Soestwetering. Het Windesheimerbroek werd aan de noordkant afgesloten door de Windesheimer Stouwe, een binnendijk die nu vrijwel uit het beeld verdwenen is. De Polder Sekdoorn ligt ingeklemd tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering. Volgens Van der Schrier was Sekdoorn in 1312 nog niet ontgonnen. De percelering dateert waarschijnlijk van na de aanleg van beide weteringen.

In het huidige landschap is het onderscheid tussen de oude cultuurgronden van Harculo en Windesheim en de broekontginningen bewaard gebleven. De Wijeseweg langs de Zandwetering is ongeveer de grens tussen beide landschapseenheden. De dekzandrug tussen Harculo en Laag-Zuthem valt in het landschap nauwelijks op. De Jan van Arkelweg en de Zuthemerweg liggen op deze rug. Interessant is dat er drie boerderijen liggen die 'hoogtenamen' hebben: De Weekhorst aan de Jan van Arkelweg en Het Hooge Land en De Horst aan de Zuthemerweg.

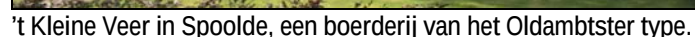
De Polder Sekdoorn, en zeker het gedeelte in de gemeente Zwolle, heeft door de grote zandwinplas en de vele hoogspanningsleidingen veel van haar cultuurhistorische betekenis verloren.

Oldeneel, Schelle en Spoolde liggen op geïsoleerde rivierduinen, ontstaan in de laatste ijstijd of het begin van het holoceen. De lage heuvels worden omgeven door rivierklei die de IJssel heeft afgezet in de lagere terreinen. De lagere gronden ten oosten van de rivierduinen worden ontwaterd door de Steenwetering, bij Oldeneel heet dit gebied de Steenweteringslanden. De buurtschappen hebben een losse bebouwingsstructuur met een agrarisch karakter, hoewel er weinig agrarische bedrijven zijn



Spoolde had een vrij omvangrijk bouwlandcomplex, de Spoolder Enk, die ten noordwesten van het dorp op de oeverwal van de IJssel lag. Door de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal is de relatie tussen de enk en de bebouwing verloren gegaan. In de uiterwaarden lagen graslanden, maar enkele hoger gelegen delen werden ook als bouwland gebruikt: de Spoolder Zaaivaard. In de buurtschap staan nog enkele interessante boerderijen, zoals Eva's Hoeve uit 1740 en 't Kleine Veer uit 1908.

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





## 6. Zwolle en de waterhuishouding

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

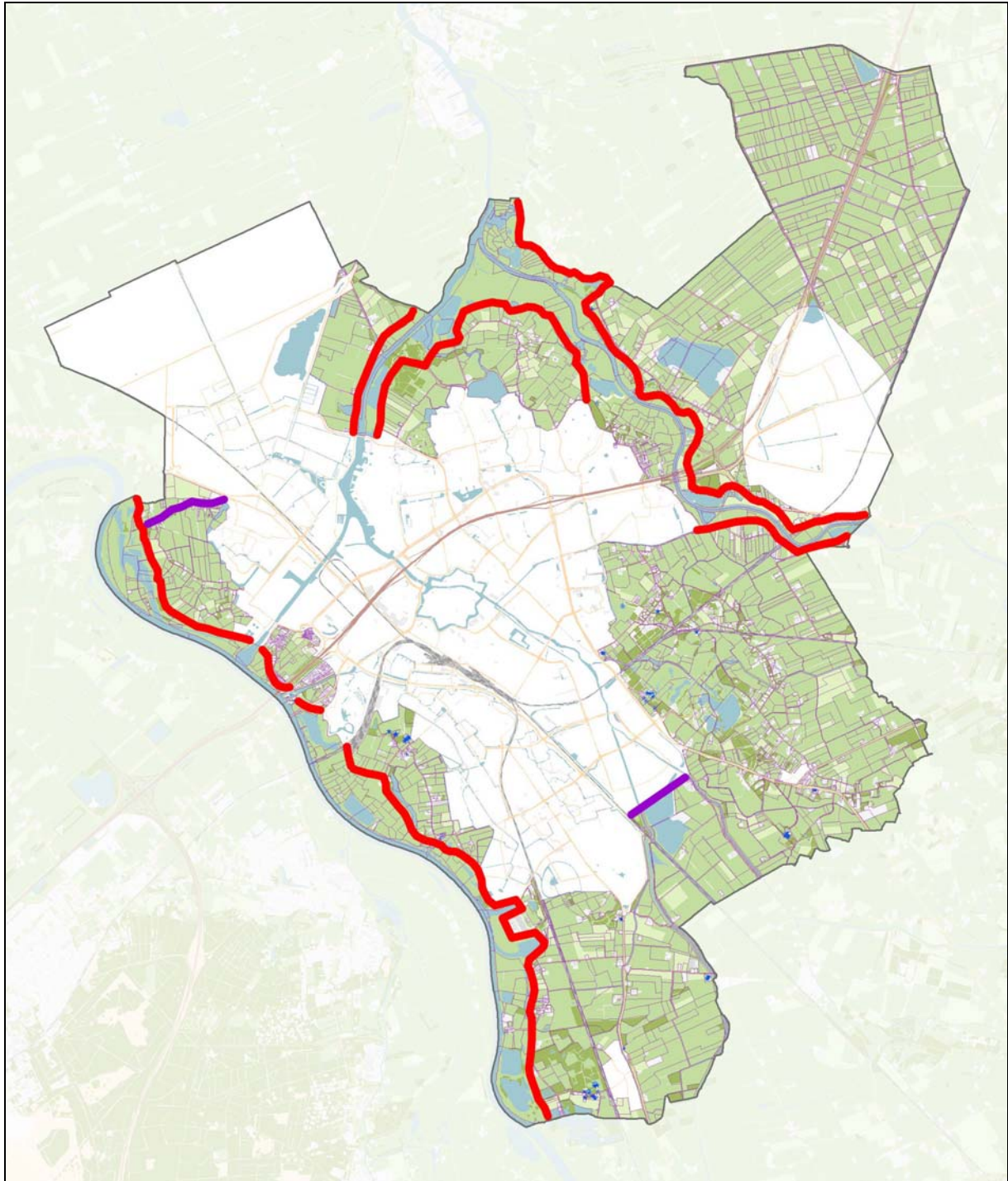


De Zalkerdijk.

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

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



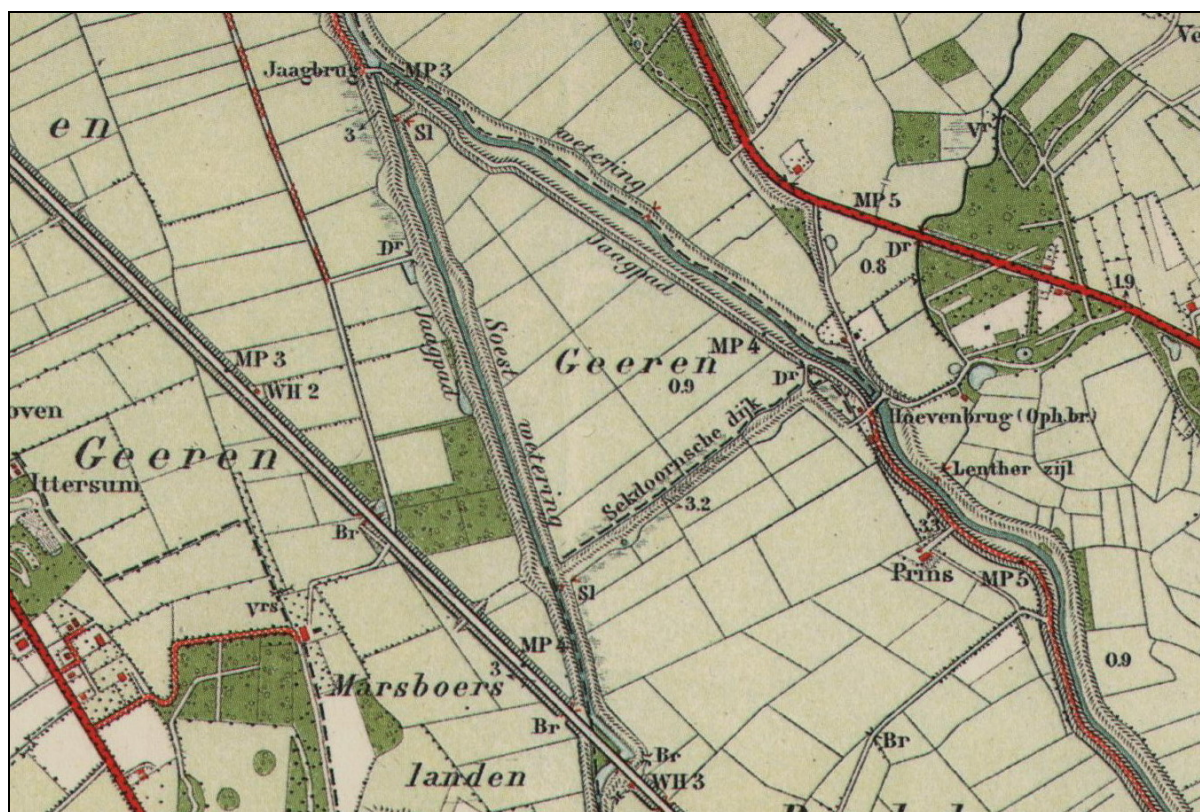


Dijken in het buitengebied van Zwolle. Rood: rivierdijken; paars: Zalkerdijk en Sekdoornse Dijk.

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

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





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

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

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

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



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



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

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

### De overlaat bij Deventer

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

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

### Dijkdoorbraken en overstromingen

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



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

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





De Gennerdijk met de gerestaureerde Gennegersluis.



## 7. Zwolse kastelen, landgoederen en buitenplaatsen



Buitenplaats Boschwijk.

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

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

Ten westen van de stad ligt het Mastenbroek, waar verschillende partijen steeds bezig waren hun belangen in het gemeenschappelijke bezit zeker te stellen. Een van deze partijen was de familie Van Voorst. Kasteel De Voorst is gebouwd in de dertiende eeuw, op de rand van het al ontgonnen gebied en het toen nog niet ontgonnen Mastenbroek. Mogelijk speelden de Voorsten oorspronkelijk een rol als beheerders in opdracht van de landsheer, de bisschop van Utrecht. Later kwamen hun belangen in strijd met die van de bisschop en vooral met die van Zwolle.

In 1352 was er tussen de bisschop en de drie IJsselsteden een overeenkomst gesloten waarin werd bepaald dat de adel geen nieuwe versterkte huizen of kastelen meer mocht bouwen op hun bezittingen op het platteland met muren dikker dan ruim een halve meter. Hiermee werd voorkomen dat men vanuit deze kastelen voor de stad onwelgevallige handelingen uitvoerde, zoals het beroven en gijzelen van handelaren die de stedelijke markten bezochten, of dat de eigenaren andere stedelijke belangen zouden schaden. Tegelijkertijd werden kastelen van vijandige edelen belegerd en verwoest. Een van deze kastelen was het in 1362 verwoeste Voorst aan de rand van het Mastenbroek.

Er waren edelen die, met inachtneming van de regels van 1352, rond Zwolle een versterkt adellijk huis hadden gebouwd. Waarschijnlijk gebruikmakend van het vacuüm na de sloop van de Voorst was in de buurt van de oude burchtplaats het kasteel Werkeren ontstaan. Ten zuiden van de stad verrees kasteel Zuthem.



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

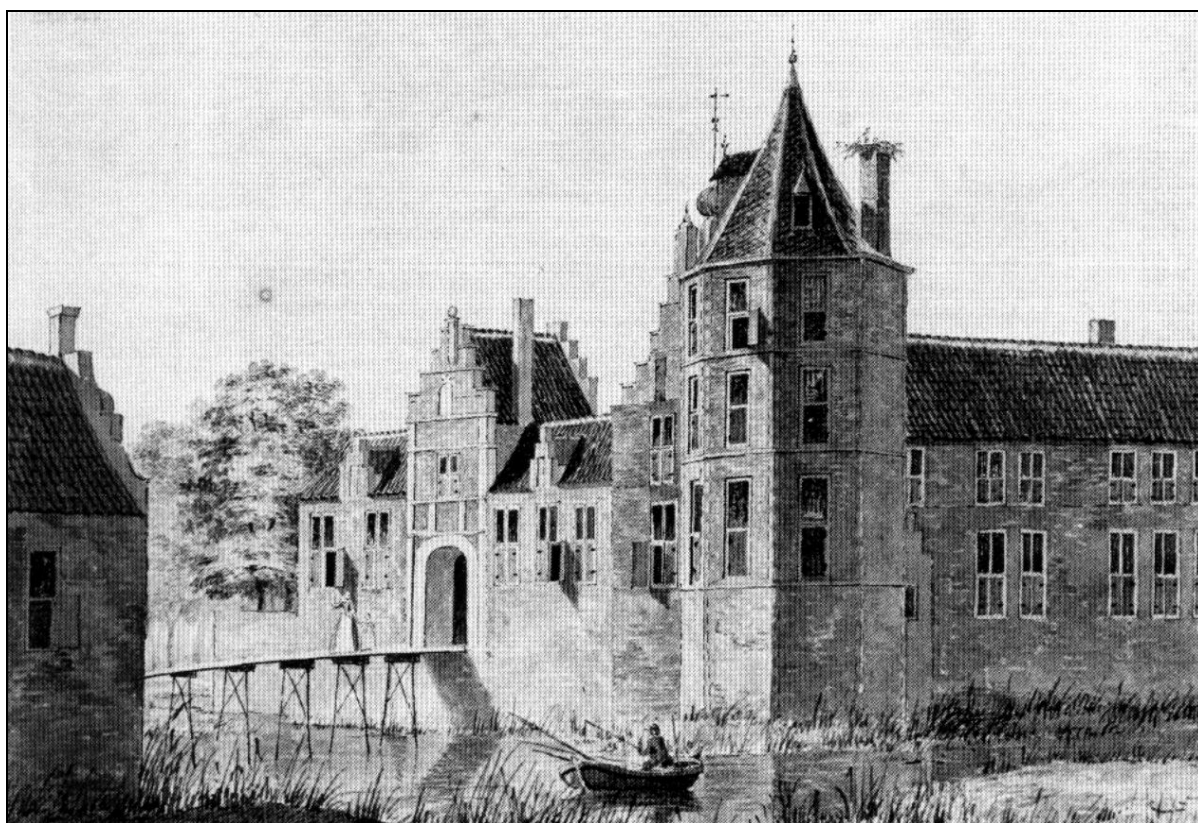
In Oost-Nederland en het aangrenzende Duitse gebied ziet men vooral vanaf het tweede kwart van de zestiende eeuw een groot aantal nieuwe huizen ontstaan. Oude kastelen werden geheel of gedeeltelijk afgebroken en vervangen door nieuwe. Deze adellijke huizen op het platteland noemde men sinds omstreeks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



plattelandsbevolking. Bovendien maakten de eigenaren deel uit van de ridderschap en hadden zij zitting in de Staten van Overijssel. Terwijl in Twente en rond Deventer in het midden van de zestiende eeuw de grote bouw golf plaatsvond, zou dit rond Zwolle pas een halve eeuw later gebeuren. Dit had te maken met de oorlogshandelingen in het begin van de Tachtigjarige Oorlog. De omgeving van Zwolle werd decennialang geteisterd door gevechten tussen Staatse en Spaanse troepen. De kastelen in de nabijheid van Zwolle waren een direct gevaar. Hier kon de vijand zich gemakkelijk nestelen en de stad belagen. Aan de onzekere toestanden kwam een einde door de grote veldtochten van Prins Maurits in 1591 en 1597.

Dit was het moment dat er nieuwe huizen werden gebouwd door edellieden die in de voorafgaande tijd in hun huizen binnen de veilige muren van de IJsselsteden hadden gewoond. Zo bouwden de Schaeps rond 1610 op hun bezittingen de havezate Windesheim, waarvan de kelderverdieping nog bestaat. De Van Haersoltes bouwden in 1617 het imposante Huis Haerst in de gelijknamige buurtschap. De havezate lag op enige afstand van de Vecht langs de weg naar het noorden, net als de verdwenen havezate Den Ordel.

Vlakbij de monding van de Westerveldse Aa in het Zwarte Water lag de havezate Westerveld, gebouwd tussen 1603 en 1606. Het U-vormig aangelegde huis was geheel omgeven door een gracht. Ten oosten van het gebouw, buiten de gracht, lag een voorplein met een poortgebouw. Waarschijnlijk betrof het de grootste havezate in Salland. Het fraaie huis heeft ruim twee eeuwen zijn omgeving gedomineerd, tot het in 1816 werd afgebroken. Het poortgebouw bleef aanvankelijk gespaard, tot het aan het eind van de 19de eeuw eveneens gesloopt werd. Omstreeks 1950 werd de huidige boerderij Westerveld gebouwd, niet ver van de plaats waar de oude havezate had gestaan.



Het huis Westerveld.

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



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



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

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



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



Kruispunt van lanen op buitenplaats Soeslo.

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

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

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



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



Dienstwoning (rechts) en hoofdgebouw van Soeslo.

In de tweede helft van de negentiende eeuw ondergingen enkele buitenplaatsen nog een verandering zoals Schellerberg en Zandhove. De glorie van de buitenplaatsen was echter voorbij. Langs de uitvalswegen en de singels van Zwolle bouwde men grote villa's met forse tuinen waar de nieuwe stedelijke elite de voorkeur aan gaf boven de grote afgelegen buitenplaatsen.

Ook de tuinen zouden in de late negentiende en vroege twintigste eeuw veranderingen ondergaan. Ze werden omgevormd in late landschapsstijl, ook wel gemengde stijl genoemd. De formele tuin deed zijn herintrede. Vooral bij het huis verschenen opnieuw dergelijke tuinen. Zo legde Springer rond het Huis Windesheim geometrische tuinen aan, terwijl de landschappelijke aanleg op de rest van de buitenplaats gehandhaafd bleef.

In de loop van de twintigste eeuw liep de belangstelling voor de buitenplaatsen sterk terug. Veel eigenaren konden het onderhoud door de gestegen loonkosten niet meer betalen en veel buitenplaatsen kregen een nieuwe functie als kantoor of zorginstelling. Sommige buitenplaatsen, zoals Zandhove, kwamen door de uitbreidingen van Zwolle geheel binnen het stedelijke gebied te liggen.

#### De vormgevers van de buitenplaatsen in Zwolle

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



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



De entree van buitenplaats Dijkzicht.

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

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



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



## 8. Zwolle en de defensie

In de middeleeuwen vormden de kastelen en de stadsmuren de belangrijkste defensiewerken. Door de toepassing van vuurwapens en kanonnen verloren deze defensiemiddelen echter hun betekenis en moesten er nieuwe werken worden aangelegd. Rondom de steden werden uitgebreide wallen met bastions en andere verdedigingswerken aangelegd. De bastions van Zwolle en de verdedigingslinie tussen Zwolle en de IJssel zijn aangelegd aan het eind van de zestiende en het begin van de zeventiende eeuw. Van de middeleeuwse kastelen rond Zwolle is in het huidige landschap niets meer te zien.

Een beperkte verdedigingsfunctie hadden de havezaten. Een huis werd pas als havezate erkend als het verdedigbaar was en van een gracht was voorzien, maar een belangrijke militaire betekenis hadden ze niet. Dit geldt in het bijzonder voor de havezaten die pas in de zestiende en zeventiende eeuw werden gesticht.

Een ander stukje militaire geschiedenis is te vinden bij de Kuyterhuislaan tussen de Nieuwe Wetering en Veldhoek. Hier, op de grens van de marken Zwolle en Zalk, lag vroeger de stadslandweer van Zwolle. Een landweer is een aarden wal met een gracht erlangs. De wal was begroeid met dicht struikgewas, bij voorkeur meidoorns. Kuyterhuis is een verbastering van koerhuis, een wachtpost of wachttoren. Als er onraad dreigde werd een mand of koer omhoog gehesen om de mensen in de stad te waarschuwen. Het koerhuis lag op de plaats waar de oude weg naar Twente de landweer kruiste. De Zwolse landweer is aangelegd omstreeks 1384.



Fortgracht van het Engelse Werk bij Zwolle.

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



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

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



De kazemat aan de Haersterdijk.

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

## 9. Zwolle en het verkeer

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

### De vaarwegen

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

Ook de Sallandse weteringen hebben een rol gespeeld in het goederenvervoer van en naar de stad. Langs de Nieuwe Wetering en de Soestwetering lagen jaagpaden om de schepen te trekken.



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

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



Ook van Zwolle naar Genemuiden kon men per trekschuit reizen: vanaf het Zwarte Water naar de Oude Wetering, Kerkwetering en Nieuwe Wetering. Bij de kerk van Mastenbroek kon worden overgestapt van de ene trekvaartroute naar de andere.

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



Sluisbrug over de Katerveersluis in de Willemsvaart.

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

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



Vm sluiswachterswoning van de Berkummerschutsluis.

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

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



## De landwegen

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



De Tolgracht en Tolweg, de huidige N 758.

In zuidwestelijke richting liepen wegen naar Raalte, langs de Nieuwe Wetering, en naar Almelo via Wijthmen en Lenthe (de Oude Twentse Weg). Vanaf Frankhuis liep de Kamperweg in westelijke richting via Voorst, Westenholte en 's-Heerenbroek naar IJsselmuiden, waar al vanaf 1448 een brug over de IJssel lag. Veruit de belangrijkste weg was de Hessenweg vanuit Zwolle naar Hardenberg en vandaar



naar Coevorden en Neuenhaus in Duitsland. Deze weg was vanaf de middeleeuwen tot halverwege de negentiende eeuw een van de belangrijkste oost/west verbindingen in ons land en verbond Utrecht, Amersfoort en Amsterdam met grote Duitse steden als Munster, Bremen en Hamburg. Bij Berkum lag al vanaf de zestiende eeuw een vaste brug over de Vecht. Over de Hessenweg trokken de Hessische kooplieden met hun grote karren, die door drie of vier spannen paarden getrokken werden. In hun kielzog kwamen ook tal van werklieden uit Duitsland het land binnen, zoals de hannekemaaiers, ook wel 'Poepen' genoemd. Hieraan dankt Berkum de bijnaam Poepershoeck. Bij het Katerveer moest men de IJssel overvaren, want een vaste verkeersbrug over de IJssel is bij Zwolle pas in de twintigste eeuw gebouwd. Bij Hattem vertakte de Hessenweg zich in verschillende richtingen: via Epe naar Apeldoorn en Arnhem, en via Elspeet en Voorthuizen naar Amersfoort, Amsterdam en Utrecht.

Het oude tracé van de Hessenweg bij buitenplaats Dijkzicht.

De doorgaande wegen werden gebruikt door handelaars en vrachtrijders die hun waren naar de verschillende steden vervoerden. Zogeheten wagenveren verzorgden het transport van goederen en passagiers. Postiljons of postrijders vervoerden brieven en kleine pakketten te voet of te paard. Via deze wegen werden ook landbouwproducten en vee naar de markten in de stad vervoerd. Marskramers of 'kiepkerels' liepen met hun ransel met koopwaar naar het volgende dorp om te zien of ze daar nog wat konden verkopen. In het voorjaar kwamen de hannekemaaiers in groepen langs, op weg naar de weidegebieden in het westen, om daar hun geld te verdienen in de hooibouw. In het najaar keerden ze weer terug naar hun woonplaatsen in Duitsland. Het waren vaak kleine boeren die de zorg voor hun eigen bedrijf in de zomer toevertrouwden aan hun familie. En verder trokken over de wegen en paden vogels van verschillende pluimage: landlopers, bedelaars, struikrovers, kwakzalvers, kermisklanten enzovoort.

In de twintigste eeuw is het wegenpatroon rondom de stad sterk veranderd. In de jaren '30 is bij Spoolde de brug over de IJssel gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd ten noordwesten van de stad een nieuwe weg aangelegd voor het doorgaande verkeer richting Meppel en Amersfoort. De A 28 volgt dit tracé. Voor de snelweg werd in 1970 een nieuwe brug over de IJssel gebouwd, iets ten noorden van de oude. Na Berkum volgt de snelweg het tracé van het Lichtmiskanaal, dat hiervoor werd gedempt.

De Werkerlaan, de huidige Hasselterweg, kwam in de eerste helft van de twintigste eeuw gereed.



De IJsselbrug, gezien vanaf Katerveer.

### De spoorwegen

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



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



De spoorlijn Zwolle-Groningen.

Om de verschillende wateren bij Zwolle over te steken moesten diverse spoorbruggen worden gebouwd. De meest bijzondere is de spoorbrug over de IJssel. In 1864 is door de Nederlandsche Centraal-Spoorweg-Maatschappij de spoorlijn Amersfoort-Zwolle aangelegd. Als overbrugging van de IJssel werd een enkelsporige brug gebouwd. In 1936 is deze brug vervangen door een nieuwe, bovendien werd er een tweede enkelsporige brug naast gebouwd. Beide bruggen bestaan uit zogeheten verstijfde staalboogbruggen en hebben een hefgedeelte. De spoorbrug is bijzonder omdat het een dubbele brug betreft en omdat voor het eerst in Nederland de constructie van verstijfde staalbogen werd toegepast.

In 1940 en vooral in 1945 is zware schade aan de spoorbrug toegebracht. Na de oorlog is de dubbele brug in zijn oorspronkelijke vorm uit 1936 teruggebracht. Ook de dubbele spoorbrug over de Vecht, in 1867 gebouwd als kraanbrug waarvan het middengedeelte naar de zijkant kon worden weggedraaid, werd in 1945 opgeblazen. Aan de oorspronkelijke functie als kraanbrug herinneren twee bakstenen peilers in het midden van de rivier.

### De veerdiensten

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

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



Het veerhuis bij het Katerveer.



## 10. Zwolse kloosters en begraafplaatsen

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

Een ander klooster van de Moderne Devotie is gebouwd in Windesheim. Hier begonnen aanhangers van de beweging uit Deventer in 1387 met de bouw van een klooster. Ook dit klooster groeide uit tot een grote en invloedrijk kloostercomplex. Het klooster werd het moederklooster van de internationale Congregatie van Windesheim, waar bijna honderd kloosters in binnen- en buitenland zich bij aansloten, waaronder het Bergklooster en het klooster Bethlehem in de stad.

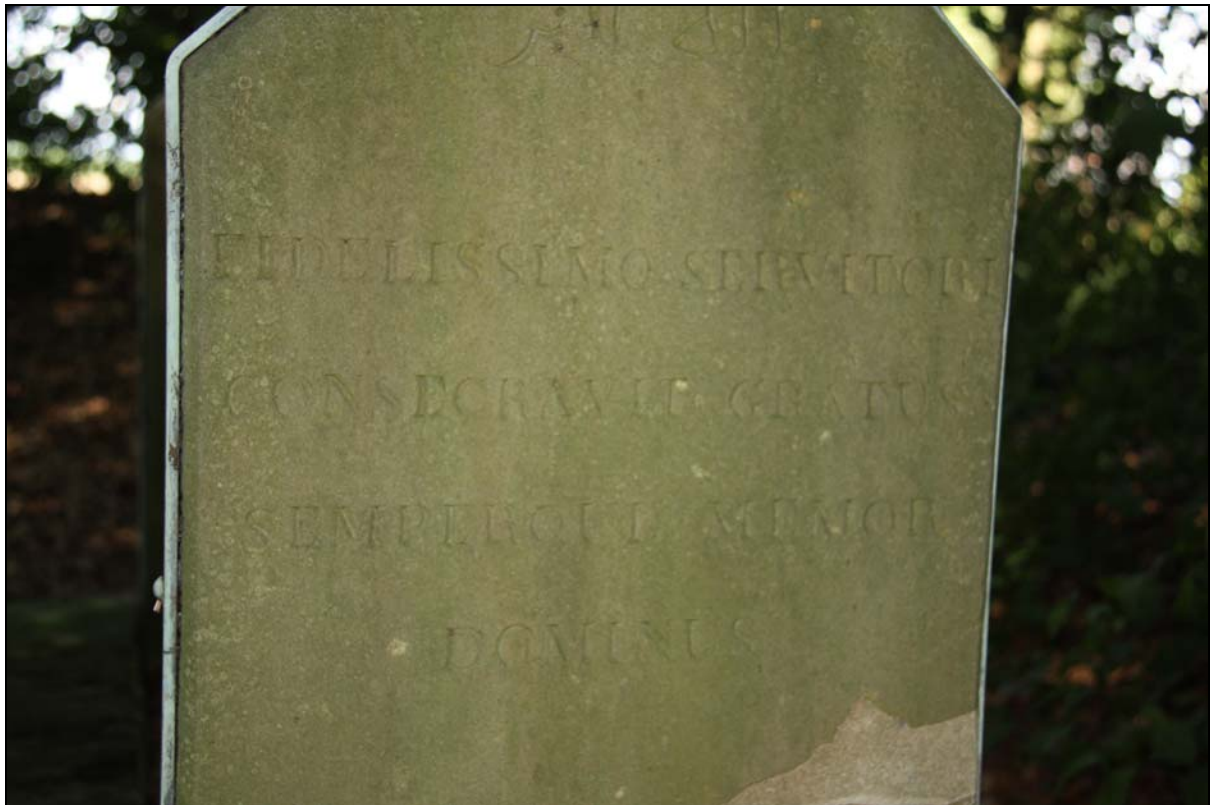
Van het Windesheimer klooster is nog wel iets te zien, want de oorspronkelijk kloosterbrouwerij uit omstreeks 1565 fungeert tegenwoordig als dorpskerk.



De dorpskerk van Windesheim.

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

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



Een van de stenen op het graf van Lepejou.

## 11. Zwolle en de bedrijvigheid

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

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



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

De IJsselcentrale is in het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd in opdracht van de NV Electriciteitsfabriek IJsselcentrale. De centrale is ontworpen door architect P.J. de Gruijter. De opening vond plaats in 1955. Voor de aanvoer van brandstof zijn ten noorden en zuiden van de centrale havens aangelegd, waarbij gebruik is gemaakt van twee grote wielen. Vroeger werd de centrale met kolen gestookt, tegenwoordig is de capaciteit teruggebracht en wordt er op aardgas en (bio)olie gestookt. Van de vijf schoorstenen zijn er in 1983 drie afgebroken.

Het gebouw is een mooi voorbeeld van naoorlogse utiliteitsbouw en fungeert als 'landmark' voor de ruime omgeving. Door de vele hoogspanningsleidingen in het buitengebied is de aanwezigheid van de centrale ook merkbaar als men het gebouw niet kan zien.



## 12. Conclusies en aanbevelingen

Het landschap van de gemeente Zwolle heeft een lange geschiedenis. Al duizenden jaren geleden woonden en werkten er mensen in dit gebied. Van deze oudste bewoners is in het huidige landschap niet veel te zien, maar ongetwijfeld bevat de bodem nog tal van gebruiksvoorwerpen en bewoningssporen. De basis van het landschap van nu is gelegd in de middeleeuwen. Elke periode in de geschiedenis voegde weer nieuwe elementen aan het landschap toe. Het landschap is immers voortdurend in verandering. Steeds moest het worden aangepast aan de veranderde eisen die de mensen aan hun woon- en werkomgeving stelden. Deze ontwikkeling, de wordingsgeschiedenis van het landschap kunnen we herkennen aan landschapselementen als dijken, zandwegen, buitenplaatsen en de enken met de boerderijen eromheen. Deze elementen horen - net als gebouwde monumenten, boerderijen, archieven en volksverhalen – tot ons cultuurhistorisch erfgoed.

Cultuurhistorische elementen en structuren zijn belangrijke aspecten van stad en landschap. Ze dragen bij aan de eigenheid van de streek, ze vormen oriëntatiepunten en ze zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers zich met een stad of een streek kunnen identificeren. Ze vertellen het verhaal van de geschiedenis van het landschap. En ze dragen in hoge mate bij aan de beleefingswaarde.



Wiel in de Stadslanden, langs de Hasselterdijk.

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



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

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



Het vroegere stoomgemaal Westerveld.

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

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



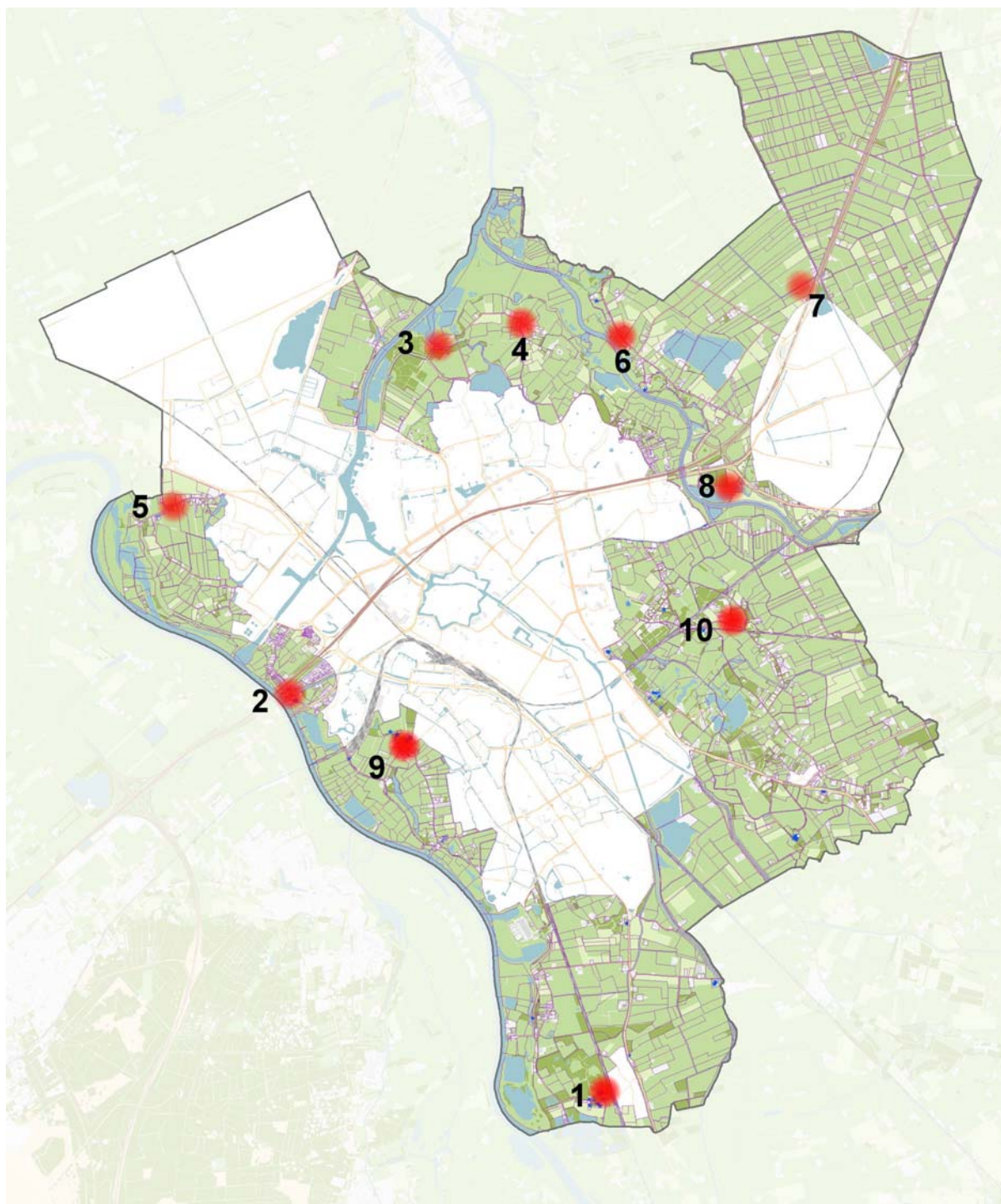
IJsselzicht, het vroegere veerhuis bij het voetveer tussen Oldeneel en Hattem.

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

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



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



Cultuurhistorisch waardevolle ensembles.

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

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



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

## Literatuur

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

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **REGELS**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP21001-0003 van de gemeente Zwolle;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 aanduiding:**

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

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

**1.5 archeologische 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;

**1.6 archeologische waarden:**

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

**1.7 bebouwing:**

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

**1.8 bebouwingspercentage:**

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;



**1.9 bed & breakfast:**

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

**1.10 bedrijf:**

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

**1.11 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;

**1.12 bedrijfsgebouw:**

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

**1.13 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.

**1.14 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;

**1.15 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;

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

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

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 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;

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 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;

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.25 bouwvlak:**

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

**1.26 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;

**1.27 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;

**1.28 carport:**

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijktens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

**1.29 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;

**1.30 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;

**1.31 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;

**1.32 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:**

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

**1.33 dienstverlening:**

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

**1.34 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;

**1.35 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;

**1.36 eengezinshuis:**

een gebouw, dat één woning omvat;

**1.37 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.38 erf:**

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

**1.39 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;

**1.40 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;

**1.41 gebouw:**

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

**1.42 geluidsbelasting:**

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

**1.43 geluidsgevoelige functies:**

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m<sup>2</sup> en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.44 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;

**1.45 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;

**1.46 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;

**1.47 hoofdgebouw:**

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

**1.48 hoofdwoning:**

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

**1.49 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;



**1.50 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;

**1.51 kelder:**

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

**1.52 monumenten:**

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

**1.53 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 hoofdbouwwerk is gelegen;

**1.54 nevenactiviteit:**

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

**1.55 normaal onderhoud:**

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

**1.56 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;

**1.57 openbare nutsvoorzieningen:**

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

**1.58 overig bouwwerk:**

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

**1.59 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;

**1.60 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);

**1.61 prostitutie:**

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

**1.62 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;

**1.63 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;

**1.64 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;

**1.65 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.66 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel;

**1.67 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.68 woning:**

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

**1.69 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;

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

**1.70 zolder:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de vloeroppervlakte van een woning:**

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

### **2.6      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;

### **2.7      de horizontale bouwdiepte van een gebouw:**

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

### **2.8      de verticale bouwdiepte van een gebouw:**

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

### **2.9      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.

### **2.10    ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als stoeptreden, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, daken buiten beschouwing gelaten, mits:
  1. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
  2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van



21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

de betreffende gevel.

- b. 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 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 3.1 die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging, welke als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar binnen een bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduidingen "bedrijf van categorie kleiner dan of gelijk aan 3.1", met uitzondering van zelfstandige kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' uitsluitend gebouwen ten behoeve van opslag.

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 3.1 onder a genoemde 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.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 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 en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

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

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

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

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een overige bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 18 meter.

#### **3.4.2 Voorwaarden**

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar 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 detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' anders dan opslag

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om bedrijven toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen niet zijn vermeld dan wel op het betreffende perceel of gedeelte van het betreffende perceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende perceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid;
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder b ten behoeve van detailhandel in:
  1. caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's op een vloeroppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de verkoop van aanverwante droge en natte recreatiegoederen is toegestaan op een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. motorvoertuigen alsmede onderdelen van motorvoertuigen in garage- en montagebedrijven;
  3. landbouwwerktuigen, landbouwmachines alsmede meststoffen in groothandelsverpakking;
  4. goederen die wegens brand-, explosie- of milieugevaar niet in woon- of winkelconcentraties thuishoren;
  5. goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, waarbij als uitgangspunt geldt dat:
    - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
    - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkopen in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een neveneffect van de bedrijfsactiviteiten;

#### **3.6.2 Voorwaarden**

De in artikel 3.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



## **Artikel 4      Gemengd -1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. woningen;
  - 2. detailhandel;
  - 3. kantoren;
  - 4. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;.

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak*

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

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

#### *4.2.2    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak*

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
  - 1. binnen deze bestemming;
  - 2. buiten het bouwvlak;
  - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
  - 4. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 5. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen.

d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

#### **4.2.3 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 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;
  - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

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

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 4.2.1 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 4.2.1 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 4.2.2 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

##### **4.4.2 Voorwaarden**

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

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de 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 andere functies dan de functies genoemd in artikel 4.1 onder a, b en c;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning, een zelfstandig kantoor of een zelfstandig gebouw ten behoeve van detailhandel of een horecabedrijf;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep of bedrijf aan huis, tenzij:
  - 1. het betreft een gedeelte van een woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken behorende bij die woning en de vloeroppervlakte die voor beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de genoemde bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. het betreft een gebruik voor bedrijf aan huis voor functies die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage 3 bij deze regels is opgenomen;
- 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 stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 5      Gemengd -2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. woningen;
  - 2. bedrijven;

voor zover, aangeduid als toelaatbaar voor wat betreft 'bedrijf van categorie 2' in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage 4 bij deze regels is opgenomen, uitgezonderd bedrijfsactiviteit in de vorm van een groothandel;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen en bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak*

Voor het bouwen van gebouwen 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), 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.

#### *5.2.2    Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van gebouwen bij woningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
  - 1. binnen deze bestemming;
  - 2. buiten het bouwvlak;
  - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
  - 4. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de



- scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- 5. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### 5.2.3 Overige bouwwerken

.

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 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 10 meter bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

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

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

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

### 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 functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de aanduiding "bedrijf van categorie 2" in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage 4 bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, uitgezonderd goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt en uitsluitend voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt, met dien verstande dat in goederen - niet zijnde levensmiddelen - een en ander in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, waarbij als uitgangspunt geldt dat:
  - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
  - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkoop in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een neveneffect van de bedrijfsactiviteiten. .
- d. kantoren, die horen bij en gebonden zijn aan een bedrijf zoals toelaatbaar binnen deze bestemming, die meer dan het maximum van 30% van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijf beslaan, waardoor de bedrijfsfunctie minder dan 70% van het vloeroppervlakte beslaat;
- 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 het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 10.5 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.

### **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.

## **Artikel 6      Tuin**

### **6.1      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.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2    Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 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.

### **6.3      Nadere eisen**

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

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

### **6.4      Specifieke gebruiksregels**

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

- 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.

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Tuin' wijzigen in die zin dat ....



## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      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';

met daaraan ondergeschikt:

- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. overige bouwwerken.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak*

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

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag één woning worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen worden gerealiseerd dat is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
- 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.

#### *7.2.2    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak*

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 7.2.3 *Garageboxen*

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 7.2.4 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 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.

## 7.3 **Nadere eisen**

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

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

## 7.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 7.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 7.2.1 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 7.2.1 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 7.2.1 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 7.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- e. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder b om toe te staan dat een gebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport', mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- g. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt

- vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- h. het bepaalde in artikel 7.2.3 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 7.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

#### 7.4.2 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning waarbij de kadastrale situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bepalend is, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen mag worden gerealiseerd dat is aangegeven;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
- d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- 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. een aannemersbedrijf met werkplaats;
  - 2. een ambachtelijk bedrijf;
  - 3. beroep aan huis voor een grotere dan de onder c genoemde maximum vloeroppervlakte;
  - 4. detailhandel;
  - 5. dienstverlening;
  - 6. groothandel;
  - 7. horeca;
  - 8. 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 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'.

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **7.6.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 7.5 onder a om meerdere woningen op een perceel 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.

### **7.6.2 Voorwaarden**

De in artikel 7.6.1 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 8      Leiding - Gas**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het ondergrondse transport van gas door een hoge druk aardgastransportleiding;
- met de daarbij behorende:
- b. overige bouwwerken.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

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

#### *8.2.2    Gebouwen*

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

#### *8.2.3    Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1    Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

#### *8.3.2    Voorwaarden*

De in artikel 8.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

### **8.4      Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

### **8.5.1 *Verboden werkzaamheden***

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

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

### **8.5.2 *Toegestane werkzaamheden***

Het in artikel 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### **8.5.3 *Voorwaarden***

De in artikel 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

## **Artikel 9      Waarde - Archeologie**

### **9.1      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.

### **9.2      Bouwregels**

#### **9.2.1    Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> zal kunnen worden verstoord:

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

#### **9.2.2    Bouwwerken**

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

### **9.3      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.

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

##### **9.4.1 *Verboden werkzaamheden***

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>.

##### **9.4.2 *Toegestane werkzaamheden***

Het in artikel 9.4.1 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.

##### **9.4.3 *Voorwaarden***

De in artikel 9.4.1 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 10 Waarde - Cultuurhistorie -1**

### **10.1 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 bijlage 5 bij deze regels is opgenomen

### **10.2 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.

### **10.3 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.

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

### **10.4.1 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 m<sup>2</sup>.
- e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

#### *10.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 10.4.1 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.

#### *10.4.3 Voorwaarden*

De in artikel 10.4.1 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 11 Waarde - Cultuurhistorie -2**

### **11.1 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 bijlage 5bij deze regels is opgenomen.

### **11.2 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.

### **11.3 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.

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

#### **11.4.1 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 m<sup>2</sup>.
- e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

#### *11.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 11.4.1 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.

#### *11.4.3 Voorwaarden*

De in artikel 11.4.1 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.

### **11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *11.5.1 Verboden werkzaamheden*

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

#### *11.5.2 Toegestane werkzaamheden*

Het verbod van artikel 11.5.1 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.

#### *11.5.3 Voorwaarden*

- a. De in artikel 11.5.1 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 11.5.1 genoemde vergunning kan worden verleend, indien de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan.

## **Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. overige bouwwerken.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

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

#### *12.2.2 Gebouwen*

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

#### *12.2.3 Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gelden de volgende regels:

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

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *12.3.1 Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.



#### *12.3.2 Voorwaarden*

De in artikel 12.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 12.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 12.1 wordt gedaan.

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

#### *12.5.1 Niet voor Waterstaat*

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 12.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

#### *12.5.2 Voor Waterstaat*

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

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 13     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 14    Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie**

### **14.1    Aanduidingsomschrijving**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Voorst, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
- b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Voorst uiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

## **Artikel 15    Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop**

### **15.1    Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de windmolen Windesheim welke windmolen gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - windmolen'.

### **15.2    Omschrijving van de ligging van de molenbiotoop**

Voor de ligging van de molenbiotoop gelden de volgende regels:

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

### **15.3    Nadere eisen**

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

## **Artikel 16    Algemene afwijkingsregels**

### **16.1    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.

### **16.2    Algemene afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.58 , niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
  1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
  2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
- i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
  1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
  2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf



aanwezig is.

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

De in artikel 16.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 17    Algemene procedureregels**

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

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

## **Artikel 18 Overige regels**

### **18.1 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.

### **18.2 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.

### **18.3 Afwijken van de overige regels**

#### *18.3.1 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 18.1 en 18.2:

- 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.

#### *18.3.2 Voorwaarden*

Bij de toepassing van de in artikel 18.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

## Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 19.1.1 *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.

##### 19.1.2 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%.

##### 19.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 19.1.1 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.

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

##### 19.2.1 *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.

##### 19.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

##### 19.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

##### 19.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### *19.2.5 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.



21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Artikel 20    Slotregel**

Het plan wordt aangehaald als:

**bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021.**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Zwolle, veegplan snippergroen 2021'.**

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

van .... nummer .....

P.H. Snijders, voorzitter,

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

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**

## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterhof 10**

### **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.

.

#### **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

|        |                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
| e.d.   | en dergelijke                                                                  |
| excl.  | exclusief                                                                      |
| GD     | bestemming Gemengd                                                             |
| GD-BVW | bestemming Gemengd - Bovenwoning                                               |
| grth   | groothandel                                                                    |
| inst.  | installatie                                                                    |
| kg     | kilogram                                                                       |
| KI     | kunstmatische 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                                                                    |

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

**Hoofdstuk 3            Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**  
**Voorsterhof 10**



**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE      | nummer | OMSCHRIJVING                                                                        | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING<br>T.B.V. DE LANDBOUW                                   |                              |                       |           |
| 016           | 0      | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:                                                 |                              |                       |           |
| 016           | 2      | - algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 016           | 4      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²                          | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 0162          |        | Kl-stations                                                                         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 10, 11        | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
| 10, 11        | -      | VERVAARDIGING VAN<br>VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                    |                              |                       |           |
| 101, 102      | 0      | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                            |                              |                       |           |
| 101           | 6      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²                             | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1052          | 2      | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²                                              | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1071          | 1      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | 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 bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 10821         | 6      | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²                          | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1102 t/m 1104 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 13            | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
| 13            | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                           |                              |                       |           |
| 139           |        | Vervaardiging van textielwaren                                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 139, 143      |        | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 14            | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
| 14            | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING;<br>BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                           |                              |                       |           |
| 141           |        | Vervaardiging kleding van leer                                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 141           |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                           | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 16            | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
| 16            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING<br>ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                |                              |                       |           |
| 162           | 1      | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²        | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 162902        |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                            | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 58            | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
| 58            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN<br>REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN<br>MEDIA                  |                              |                       |           |
| 581           |        | Uitgeverijen (kantoren)                                                             |                              | N                     | A         |
| 18129         |        | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties                                           | 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            | -      |                                                                                     |                              |                       |           |
|               |        |                                                                                     |                              |                       |           |

**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE      | nummer | OMSCHRIJVING                                                                             | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|---------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 20            | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE<br>PRODUKTEN                                                 |                              |                       |           |
| 2120          | 0      | Farmaceutische produktenfabrieken:                                                       |                              |                       |           |
| 2120          | 2      | - verbandmiddelenfabrieken                                                               | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>C</b>  |
| 23            | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 23            | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS,<br>AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN<br>GIPSPRODUKTEN                 |                              |                       |           |
| 231           |        | Glasbewerkingsbedrijven                                                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 232, 234      | 0      | Aardewerkfabrieken:                                                                      |                              |                       |           |
| 232, 234      | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40<br>kW                                           | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 237           | 0      | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                          |                              |                       |           |
| 237           | 2      | - zonder breken, zeven en drogen p.o. <<br>2.000 m²                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 2391          |        | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 25            | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 25            | -      | VERVAARD. EN REPARATIE VAN<br>PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL.<br>MACH./TRANSPORTMIDD.)       |                              |                       |           |
| 251, 331      | 1a     | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2                                                         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 255, 331      | B1     | Smederijen, lasinrichtingen,<br>bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2                       | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 2562,<br>3311 | 2      | Overige metaalbewerkende industrie,<br>in pandig, p.o. <200m2                            | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 259, 331      | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.;<br>in pandig, p.o. <200 m2                          | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 26, 28,<br>33 | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 26, 28,<br>33 | -      | VERVAARDIGING VAN<br>KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                        |                              |                       |           |
| 26, 28,<br>33 | A      | Kantoormachines- en computerfabrieken<br>incl. reparatie                                 | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 26, 32,<br>33 | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 26, 32,<br>33 | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN<br>OPTISCHE APPARATEN EN<br>INSTRUMENTEN                   |                              |                       |           |
| 26, 32,<br>33 | A      | Fabrieken voor medische en optische<br>apparaten en instrumenten e.d. incl.<br>reparatie | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 31            | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 31            | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN<br>OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                                  |                              |                       |           |
| 9524          | 2      | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2                                                       | J                            |                       | <b>A</b>  |
| 321           |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 322           |        | Muziekinstrumentenfabrieken                                                              | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 32991         |        | Sociale werkvoorziening                                                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b>  |
| 35            | -      |                                                                                          |                              |                       |           |
| 35            | -      | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN<br>STROOM, AARDGAS, STOOM EN<br>WARM WATER                     |                              |                       |           |
|               |        |                                                                                          |                              |                       |           |

**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE      |        | OMSCHRIJVING                                                             |                              |                       |           |
|---------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
|               | Nummer |                                                                          | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
| 35            | C0     | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:           |                              |                       |           |
| 35            | C1     | - < 10 MVA                                                               | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 35            | D0     | Gasdistributiebedrijven:                                                 |                              |                       |           |
| 35            | D3     | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A                | J                            |                       | A         |
| 35            | D4     | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 35            | E0     | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                             | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 |           |
| 35            | E2     | - blokverwarming                                                         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 36            | -      |                                                                          |                              |                       |           |
| 36            | -      | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER                                         |                              |                       |           |
| 36            | B0     | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                              |                              |                       |           |
| 36            | B1     | - < 1 MW                                                                 | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 41, 42, 43    | -      |                                                                          |                              |                       |           |
| 41, 42, 43    | -      | BOUWNIJVERHEID                                                           |                              |                       |           |
| 41, 42, 43    | 3      | Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²                        | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | 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                                                         | J                            |                       | A         |
| 45205         |        | Autowasserijen                                                           |                              | N                     | B         |
| 453           |        | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                  | J                            |                       | B         |
| 46            | -      |                                                                          |                              |                       |           |
| 46            | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                        |                              |                       |           |
| 461           |        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                            |                              | N                     | A         |
| 4634          |        | Grth in dranken                                                          | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4635          |        | Grth in tabaksprodukten                                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4636          |        | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4637          |        | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 464, 46733    |        | Grth in overige consumentenartikelen                                     | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 46499         | 0      | Grth in vuurwerk en munitie:                                             |                              | N                     |           |
| 46499         | 1      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                          | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4673          | 0      | Grth in hout en bouwmaterialen:                                          |                              |                       |           |
| 5153          | 1      | - algemeen                                                               | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4673          | 2      | - indien b.o. =< 2000 m²                                                 | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 5153.4        | 4      | zand en grind:                                                           |                              |                       |           |
| 46735         | 6      | - indien b.o. =< 200 m²                                                  | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 4674          | 0      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                  |                              |                       |           |
| 5154          | 1      | - algemeen                                                               | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4674          | 2      | - indien b.o. =< 2.000 m²                                                | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 4676          |        | Grth in overige intermediaire goederen                                   | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 466           | 2      | Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
|               |        |                                                                          |                              |                       |           |

**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE   |        | OMSCHRIJVING                                                                          |                              |                       |           |
|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
|            | Nummer |                                                                                       | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
| 466, 469   |        | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.                       | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 47         | -      |                                                                                       |                              |                       |           |
| 47         | -      | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                                        |                              |                       |           |
| 47         | A      | Detailhandel voor zover n.e.g.                                                        |                              | N                     | 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                                                            |                              | N                     | A         |
| 4778       |        | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                                           | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | 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                                                                         | J                            |                       | 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       |        | Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)                                             |                              | N                     | A         |
|            |        |                                                                                       |                              |                       |           |
|            |        |                                                                                       |                              |                       |           |
|            |        |                                                                                       |                              |                       |           |

**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE                             |        | OMSCHRIJVING                                                      |                              |                       |           |
|--------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
|                                      | Nummer |                                                                   | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
| 53                                   | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 53                                   | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                          |                              |                       |           |
| 531, 532                             |        | Post- en koeriersdiensten                                         | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 61                                   | A      | Telecommunicatiebedrijven                                         |                              | N                     | 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                           | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | A         |
| 71                                   | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 77                                   | -      | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |                              |                       |           |
| 7711                                 |        | Personenautoverhuurbedrijven                                      | J                            |                       | B         |
| 7712, 7739                           |        | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)    | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 773                                  |        | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                      | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 772                                  |        | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 62                                   | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 62                                   | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |                              |                       |           |
| 62                                   | A      | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           | J                            |                       | A         |
| 58, 63                               | B      | Datacentra                                                        | J                            |                       | B         |
| 72                                   | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 72                                   | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |                              |                       |           |
| 722                                  |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | 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                                                 | J bedrijf categorie 3        | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 85                                   | -      |                                                                   |                              |                       |           |
|                                      |        |                                                                   |                              |                       |           |



**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**Zwolle, veegplan snippergroen 2021**

| SBI-CODE               | nummer | OMSCHRIJVING                                               | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|------------------------|--------|------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 85                     | -      | ONDERWIJS                                                  |                              |                       |           |
| 852,<br>8531           |        | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs       |                              | N                     | B         |
| 8532,<br>854, 855      |        | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs           |                              | N                     | B         |
| 86                     | -      |                                                            |                              |                       |           |
| 86                     | -      | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                               |                              |                       |           |
| 8621,<br>8622,<br>8623 |        | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven               | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | A         |
| 8691,<br>8692          |        | Consultatiebureaus                                         | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | A         |
| 871                    | 1      | Verpleeghuizen                                             |                              | N                     | B         |
| 8891                   | 2      | Kinderopvang                                               | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | B         |
| 37, 38,<br>39          | -      |                                                            |                              |                       |           |
| 37, 38,<br>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,<br>9102          |        | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | 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, gymnastiekzalen                              | J                            |                       | B         |
| 9200                   |        | Casino's                                                   |                              | N                     | C         |
| 92009                  |        | Amusementshallen                                           |                              | N                     | B         |
| 96                     | -      |                                                            |                              |                       |           |
| 96                     | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                                    |                              |                       |           |
| 96013                  | A      | Wasverzendinrichtingen                                     | J                            |                       | B         |
| 96013                  | B      | Wasserettes, wassalons                                     | J                            |                       | A         |
| 9602                   |        | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | J                            |                       | A         |
| 9603                   | 0      | Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra                    |                              | N                     | A         |
| 9313,<br>9604          |        | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden                    |                              | N                     | B         |
| 9609                   | B      | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                        | J bedrijf categorie 2        | N bedrijf categorie 3 | A         |

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 2   Lijst met horecacategorieën**

## Bijlage 1 Lijst met horecacategorieën

### **horeca van categorie 1:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

### **horeca van categorie 2a:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

### **horeca van categorie 2b:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel dan wel nevenactiviteit heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

### **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 Hoogstraat 66**

### **Hoofdstuk 1 Algemene verklaring functiemenging Hoogstraat 66**

#### **1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies Hoogstraat 66**

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 Hoogstraat 66**

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 Hoogstraat 66**

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de afdelingen en de typen omschreven.

#### **1.4 Toelaatbaar Hoogstraat 66**

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 Hoogstraat 66**

Per type wordt in de kolom '**NIET TOELAATBAAR**' met '**N**' aangegeven dat deze activiteit niet toelaatbaar is.

#### **1.6 Categorieën Hoogstraat 66**

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 Hoogstraat 66**

b.o. bedrijfsoppervlak

cat categorie

|        |                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
| e.d.   | en dergelijke                                                                  |
| excl.  | exclusief                                                                      |
| GD     | bestemming Gemengd                                                             |
| GD-BVW | bestemming Gemengd - Bovenwoning                                               |
| grth   | groothandel                                                                    |
| inst.  | installatie                                                                    |
| kg     | kilogram                                                                       |
| KI     | kunstmatische 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                                                                    |



21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

**Hoofdstuk 3**  
**Hoogstraat 66**

**Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**

| SBI-CODE      | nummer | OMSCHRIJVING                                                                        | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>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                          |                              | N                   | 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                             |                              | N                   | B         |
| 1052          | 2      | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²                                              |                              | N                   | B         |
| 1071          | 1      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week |                              | N                   | B         |
| 10821         | 0      | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                    |                              |                     |           |
| 10821         | 3      | - Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²  |                              | N                   | B         |
| 10821         | 6      | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²                          |                              | N                   | B         |
| 1102 t/m 1104 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                  |                              | N                   | B         |
| 13            | -      |                                                                                     |                              |                     |           |
| 13            | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                           |                              |                     |           |
| 139           |        | Vervaardiging van textielwaren                                                      |                              | N                   | B         |
| 139, 143      |        | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                         |                              | N                   | B         |
| 14            | -      |                                                                                     |                              |                     |           |
| 14            | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                              |                              |                     |           |
| 141           |        | Vervaardiging kleding van leer                                                      |                              | N                   | B         |
| 141           |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                           |                              | N                   | C         |
| 16            | -      |                                                                                     |                              |                     |           |
| 16            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                  |                              |                     |           |
| 162           | 1      | Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²         |                              | N                   | B         |
| 162902        |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken                                             |                              | N                   | B         |
| 58            | -      |                                                                                     |                              |                     |           |
| 58            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                        |                              |                     |           |
| 581           |        | Uitgeverijen (kantoren)                                                             | GD-1                         |                     | A         |
| 18129         |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                           |                              | N                   | B         |
| 1814          | A      | Grafische afwerking                                                                 | GD-1                         |                     | A         |
| 1814          | B      | Binderijen                                                                          |                              | N                   | B         |
| 1813          |        | Grafische reproductie en zetten                                                     |                              | N                   | B         |
| 1814          |        | Overige grafische activiteiten                                                      |                              | N                   | B         |
| 182           |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                                                | GD-1                         |                     | A         |
| 20            | -      |                                                                                     |                              |                     |           |
| 20            | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                                               |                              |                     |           |
| 2120          | 0      | Farmaceutische produktenfabrieken:                                                  |                              |                     |           |
| 2120          | 2      | - verbandmiddelenfabrieken                                                          |                              | N                   | C         |
|               |        |                                                                                     |                              |                     |           |

| SBI-CODE   | nummer | OMSCHRIJVING                                                                       | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR | CATEGORIE |
|------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| 23         | -      |                                                                                    |                              |                     |           |
| 23         | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN                 |                              |                     |           |
| 231        |        | Glasbewerkingsbedrijven                                                            |                              | N                   | B         |
| 232, 234   | 0      | Aardewerkfabrieken:                                                                |                              |                     |           |
| 232, 234   | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                        |                              | N                   | B         |
| 237        | 0      | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                    |                              |                     |           |
| 237        | 2      | - zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²                                   |                              | N                   | B         |
| 2391       |        | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                |                              | N                   | B         |
| 25         | -      |                                                                                    |                              |                     |           |
| 25         | -      | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)       |                              |                     |           |
| 251, 331   | 1a     | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m²                                                   |                              | N                   | B         |
| 255, 331   | B1     | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²                    |                              | N                   | B         |
| 2562, 3311 | 2      | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²                        |                              | N                   | B         |
| 259, 331   | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²                       |                              | N                   | B         |
| 26, 28, 33 | -      |                                                                                    |                              |                     |           |
| 26, 28, 33 | -      | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                     |                              |                     |           |
| 26, 28, 33 | A      | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie                              |                              | N                   | B         |
| 26, 32, 33 | -      |                                                                                    |                              |                     |           |
| 26, 32, 33 | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                   |                              |                     |           |
| 26, 32, 33 | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie |                              | N                   | B         |
| 31         | -      |                                                                                    |                              |                     |           |
| 31         | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                               |                              |                     |           |
| 9524       | 2      | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²                                                 | GD-1                         |                     | A         |
| 321        |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                |                              | N                   | B         |
| 322        |        | Muziekinstrumentenfabrieken                                                        |                              | N                   | B         |
| 32991      |        | Sociale werkvoorziening                                                            |                              | N                   | 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                          | GD-1                         |                     | 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                                  |                              | N                   | B         |
|            |        |                                                                                    |                              |                     |           |

| SBI-CODE         | nummer | OMSCHRIJVING                                                                           | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR | CATEGORIE |
|------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| 45, 47           | -      |                                                                                        |                              |                     |           |
| 45, 47           | -      | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;<br>BENZINESERVICESTATIONS                   |                              |                     |           |
| 451, 452,<br>454 |        | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                       |                              | N                   | B         |
| 45204            | B      | Autobekleiderijen                                                                      | GD-1                         |                     | A         |
| 45205            |        | Autowasserijen                                                                         |                              | N                   | B         |
| 453              |        | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                                |                              | N                   | B         |
| 46               | -      |                                                                                        |                              |                     |           |
| 46               | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                                      |                              |                     |           |
| 461              |        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                                          | GD-1                         |                     | A         |
| 4634             |        | Grth in dranken                                                                        |                              | N                   | C         |
| 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<br>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.                                                         |                              | N                   | 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                                                             |                              | N                   | A         |
| 4778             |        | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                                            |                              | N                   | A         |
| 952              |        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                          | GD-1                         |                     | A         |
| 55               | -      |                                                                                        |                              |                     |           |
| 55               | -      | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                                            |                              |                     |           |
| 5510             |        | Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra                   |                              | N                   | A         |
| 561              |        | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsbars met eigen ijsbereiding,<br>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                                                                      |                              | N                   | B         |
|                  |        |                                                                                        |                              |                     |           |

| SBI-CODE   | nummer | OMSCHRIJVING                                                             | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR | CATEGORIE |
|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| 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)                                 | GD-1                         |                     | A         |
| 52         | -      |                                                                          |                              |                     |           |
| 52         | -      | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                       |                              |                     |           |
| 5221       | 1      | Autoparkeerterreinen, parkeergarages                                     |                              | N                   | C         |
| 5222       |        | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                        | GD-1                         |                     | A         |
| 791        |        | Reisorganisaties                                                         | GD-1                         |                     | A         |
| 5229       |        | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                       | GD-1                         |                     | A         |
| 53         | -      |                                                                          |                              |                     |           |
| 53         | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                                 |                              |                     |           |
| 531, 532   |        | Post- en koeriersdiensten                                                |                              | N                   | C         |
| 61         | A      | Telecommunicatiebedrijven                                                | GD-1                         |                     | 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                                  | GD-1                         |                     | 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.                  | GD-1                         |                     | A         |
| 58, 63     | B      | Datacentra                                                               |                              | N                   | B         |
| 72         | -      |                                                                          |                              |                     |           |
| 72         | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                              |                              |                     |           |
| 722        |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                       | GD-1                         |                     | A         |
|            |        |                                                                          |                              |                     |           |



| SBI-CODE                                   | nummer | OMSCHRIJVING                                               | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING       | NIET<br>TOELAATBAAR | CATEGORIE |
|--------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------|
| 74                                         | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 63, 69t/m71,<br>73, 74, 77,<br>78, 80t/m82 | -      | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                          |                                    |                     |           |
| 63, 69t/m71,<br>73, 74, 77,<br>78, 80t/m82 | A      | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                | GD-1                               |                     | A         |
| 74203                                      |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                            |                                    | N                   | C         |
| 82992                                      |        | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                        |                                    | N                   | A         |
| 84                                         | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 84                                         | -      | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN |                                    |                     |           |
| 84                                         | A      | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                           | GD-1                               |                     | A         |
| 8425                                       |        | Brandweerkazernes                                          |                                    | N                   | C         |
| 85                                         | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 85                                         | -      | ONDERWIJS                                                  |                                    |                     |           |
| 852, 8531                                  |        | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs       |                                    | N                   | B         |
| 8532, 854,<br>855                          |        | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs           |                                    | N                   | B         |
| 86                                         | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 86                                         | -      | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                               |                                    |                     |           |
| 8621, 8622,<br>8623                        |        | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven               | GD-1                               |                     | A         |
| 8691, 8692                                 |        | Consultatiebureaus                                         | GD-1                               |                     | A         |
| 871                                        | 1      | Verpleeghuizen                                             |                                    | N                   | B         |
| 8891                                       | 2      | Kinderopvang                                               |                                    | N                   | B         |
| 37, 38, 39                                 | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 37, 38, 39                                 | -      | MILIEUDIENSTVERLENING                                      |                                    |                     |           |
| 3700                                       | B      | rioolgemalen                                               |                                    | N                   | B         |
| 94                                         | -      |                                                            |                                    |                     |           |
| 94                                         | -      | DIVERSE ORGANISATIES                                       |                                    |                     |           |
| 941, 942                                   |        | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)             | GD-1, GD-2, GD-3, GD-6,<br>W, W-MG |                     | 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.                        | GD-1                               |                     | 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, gymnastiekzalen                              |                                    | N                   | B         |
| 9200                                       |        | Casino's                                                   |                                    | N                   | C         |
| 92009                                      |        | Amusementshallen                                           |                                    | N                   | B         |
|                                            |        |                                                            |                                    |                     |           |

| SBI-CODE   |        | OMSCHRIJVING                              | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR | CATEGORIE |
|------------|--------|-------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
|            | nummer |                                           |                              |                     |           |
| 96         | -      |                                           |                              |                     |           |
| 96         | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                   |                              |                     |           |
| 96013      | A      | Wasverzendinrichtingen                    |                              | N                   | B         |
| 96013      | B      | Wasserettes, wassalons                    | GD-1                         |                     | A         |
| 9602       |        | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | GD-1                         |                     | A         |
| 9603       | 0      | Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra   | GD-1                         |                     | A         |
| 9313, 9604 |        | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden   |                              | N                   | B         |
| 9609       | B      | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.       | GD-1                         |                     | A         |

## **Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging Voorsterweg**

### **Hoofdstuk 1 Algemene verklaring functiemenging Voorsterweg**

#### **1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies Voorsterweg**

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 en beheersverordeningen 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 Voorsterweg**

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 Voorsterweg**

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de afdelingen en de typen omschreven.

#### **1.4 Toelaatbaar Voorsterweg**

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR' met 'J' vermeld of de activiteit toelaatbaar is.

#### **1.5 Niet toelaatbaar Voorsterweg**

Per type wordt in de kolom 'NIET TOELAATBAAR' met 'N' aangegeven dat deze activiteit niet toelaatbaar is.

#### **1.6 Categorieën Voorsterweg**

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 Voorsterweg**

b.o. bedrijfsoppervlak

cat categorie

|        |                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
| e.d.   | en dergelijke                                                                  |
| excl.  | exclusief                                                                      |
| GD     | bestemming Gemengd                                                             |
| GD-BVW | bestemming Gemengd - Bovenwoning                                               |
| grth   | groothandel                                                                    |
| inst.  | installatie                                                                    |
| kg     | kilogram                                                                       |
| KI     | kunstmatische 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                                                                    |

21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

### **Hoofdstuk 3 Westenholte**

### **Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**

| SBI-CODE         | nummer | OMSCHRIJVING                                                                              | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 01               | -      | LANDBOUW EN DIEN BEDRIJF<br>CATEGORIE 2STVERLENING T.B.V. DE<br>LANDBOUW                  |                              |                       |           |
| 016              | 0      | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:                                                       |                              |                       |           |
| 016              | 2      | - algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500<br>m²                                         |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 016              | 4      | - plantsoenendiensten en<br>hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²                             |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 0162             |        | KI-stations                                                                               |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 10, 11           | -      |                                                                                           |                              |                       |           |
| 10, 11           | -      | VERVAARDIGING VAN<br>VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                          |                              |                       |           |
| 101, 102         | 0      | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                                  |                              |                       |           |
| 101              | 6      | - vleeswaren- en<br>vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²                                |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1052             | 2      | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²                                                    |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1071             | 1      | Broodfabrieken, brood- en<br>banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. <<br>7.500 kg meel/week |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 10821            | 0      | Verwerking cacaobonen en vervaardiging<br>chocolade- en suikerwerk:                       |                              |                       |           |
| 10821            | 3      | - Cacao- en chocoladefabrieken-<br>vervaardigen van chocoladewerken met<br>p.o. < 200 m²  |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 10821            | 6      | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker<br>branden, p.o. < 200 m²                             |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 1102 t/m<br>1104 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                        |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 13               | -      |                                                                                           |                              |                       |           |
| 13               | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                                 |                              |                       |           |
| 139              |        | Vervaardiging van textielwaren                                                            |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 139, 143         |        | Vervaardiging van gebreide en gehaakte<br>stoffen en artikelen                            |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 14               | -      |                                                                                           |                              |                       |           |
| 14               | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING;<br>BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                                 |                              |                       |           |
| 141              |        | Vervaardiging kleding van leer                                                            |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 141              |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren<br>(excl. van leer)                              |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 16               | -      |                                                                                           |                              |                       |           |
| 16               | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING<br>ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK<br>E.D.                   |                              |                       |           |
| 162              | 1      | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging<br>overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²           |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 162902           |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                                  |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 58               | -      |                                                                                           |                              |                       |           |
| 58               | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN<br>REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN<br>MEDIA                        |                              |                       |           |
| 581              |        | Uitgeverijen (kantoren)                                                                   |                              | N bedrijf categorie 2 | A         |
| 18129            |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                                 | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | B         |
| 1814             | A      | Grafische afwerking                                                                       | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | A         |
| 1814             | B      | Binderijen                                                                                | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | B         |
| 1813             |        | Grafische reproductie en zetten                                                           | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | B         |
| 1814             |        | Overige grafische activiteiten                                                            | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | B         |



|                      |               |                                                                                          |                                      |                             |                  |
|----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 182                  |               | Reproductiebedrijven opgenomen media                                                     | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2             |                             | A                |
| 20                   | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
|                      |               |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| <b>SBI-<br/>CODE</b> |               | <b>OMSCHRIJVING</b>                                                                      |                                      |                             |                  |
|                      | <b>nummer</b> |                                                                                          | <b>TOELAATBAAR<br/>IN BESTEMMING</b> | <b>NIET<br/>TOELAATBAAR</b> | <b>CATEGORIE</b> |
| 20                   | -             | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE<br>PRODUKTEN                                                 |                                      |                             |                  |
| 2120                 | 0             | Farmaceutische produktenfabrieken:                                                       |                                      |                             |                  |
| 2120                 | 2             | - verbandmiddelenfabrieken                                                               |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 23                   | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 23                   | -             | VERVAARDIGING VAN GLAS,<br>AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN<br>GIPSPRODUKTEN                 |                                      |                             |                  |
| 231                  |               | Glasbewerkingsbedrijven                                                                  |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 232, 234             | 0             | Aardewerkfabrieken:                                                                      |                                      |                             |                  |
| 232, 234             | 1             | - vermogen elektrische ovens totaal < 40<br>kW                                           |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 237                  | 0             | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                          |                                      |                             |                  |
| 237                  | 2             | - zonder breken, zeven en drogen p.o. <<br>2.000 m²                                      |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 2391                 |               | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                      |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 25                   | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 25                   | -             | VERVAARD. EN REPARATIE VAN<br>PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL.<br>MACH./TRANSPORTMIDD.)       |                                      |                             |                  |
| 251, 331             | 1a            | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2                                                         |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 255, 331             | B1            | Smederijen, lasinrichtingen,<br>bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2                       |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 2562,<br>3311        | 2             | Overige metaalbewerkende industrie,<br>in pandig, p.o. < 200 m2                          |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 259, 331             | B             | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.;<br>in pandig, p.o. < 200 m2                         |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 26, 28,<br>33        | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 26, 28,<br>33        | -             | VERVAARDIGING VAN<br>KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                        |                                      |                             |                  |
| 26, 28,<br>33        | A             | Kantoormachines- en computerfabrieken<br>incl. reparatie                                 |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 26, 32,<br>33        | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 26, 32,<br>33        | -             | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN<br>OPTISCHE APPARATEN EN<br>INSTRUMENTEN                   |                                      |                             |                  |
| 26, 32,<br>33        | A             | Fabrieken voor medische en optische<br>apparaten en instrumenten e.d. incl.<br>reparatie |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 31                   | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 31                   | -             | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN<br>OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                                  |                                      |                             |                  |
| 9524                 | 2             | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2                                                       | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2             |                             | A                |
| 321                  |               | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                      |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 322                  |               | Muziekinstrumentenfabrieken                                                              |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 32991                |               | Sociale werkvoorziening                                                                  |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 35                   | -             |                                                                                          |                                      |                             |                  |
| 35                   | -             | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN<br>STROOM, AARDGAS, STOOM EN<br>WARM WATER                     |                                      |                             |                  |
|                      |               |                                                                                          |                                      |                             |                  |

| SBI-CODE      | Nummer | OMSCHRIJVING                                                      | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 35            | C0     | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:    |                              |                       |           |
| 35            | C1     | - < 10 MVA                                                        |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 35            | D0     | Gasdistributiebedrijven:                                          |                              |                       |           |
| 35            | D3     | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A         | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | A         |
| 35            | D4     | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C  |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 35            | E0     | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                      |                              | N bedrijf categorie 2 |           |
| 35            | E2     | - blokverwarming                                                  |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 36            | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 36            | -      | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER                                  |                              |                       |           |
| 36            | B0     | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                       |                              |                       |           |
| 36            | B1     | - < 1 MW                                                          |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 41, 42, 43    | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 41, 42, 43    | -      | BOUWNIJVERHEID                                                    |                              |                       |           |
| 41, 42, 43    | 3      | Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>     |                              | N bedrijf categorie 2 | 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 bedrijf categorie 2 | B         |
| 45204         | B      | Autobeklederingen                                                 | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | A         |
| 45205         |        | Autowasserijen                                                    |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 453           |        | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires           | J BEDRIJF<br>CATEGORIE 2     |                       | B         |
| 46            | -      |                                                                   |                              |                       |           |
| 46            | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                 |                              |                       |           |
| 461           |        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                     |                              | N bedrijf categorie 2 | A         |
| 4634          |        | Grth in dranken                                                   |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4635          |        | Grth in tabaksprodukten                                           |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4636          |        | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                           |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4637          |        | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                         |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 464, 46733    |        | Grth in overige consumentenartikelen                              |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 46499         | 0      | Grth in vuurwerk en munitie:                                      |                              | N                     |           |
| 46499         | 1      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                   |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4673          | 0      | Grth in hout en bouwmaterialen:                                   |                              |                       |           |
| 5153          | 1      | - algemeen                                                        |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 4673          | 2      | - indien b.o. =< 2000 m <sup>2</sup>                              |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 5153.4        | 4      | zand en grind:                                                    |                              |                       |           |
| 46735         | 6      | - indien b.o. =< 200 m <sup>2</sup>                               |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 4674          | 0      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:           |                              |                       |           |

|                 |               |                                                                                       |                                  |                         |                  |
|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------|
| 5154            | 1             | - algemeen                                                                            |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
| 4674            | 2             | - indien b.o. =<2.000 m²                                                              |                                  | N bedrijf categorie 2   | B                |
| 4676            |               | Grth in overige intermediaire goederen                                                |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
| 466             | 2             | Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid              |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
|                 |               |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| <b>SBI-CODE</b> |               | <b>OMSCHRIJVING</b>                                                                   |                                  |                         |                  |
|                 | <b>Nummer</b> |                                                                                       | <b>TOELAATBAAR IN BESTEMMING</b> | <b>NIET TOELAATBAAR</b> | <b>CATEGORIE</b> |
| 466, 469        |               | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.                       |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
| 47              | -             |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| 47              | -             | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                                        |                                  |                         |                  |
| 47              | A             | Detailhandel voor zover n.e.g.                                                        |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 471             |               | Supermarkten, warenhuizen                                                             |                                  | N bedrijf categorie 2   | B                |
| 4722, 4723      |               | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken                         |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 4724            |               | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel                             |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 4773, 4774      |               | Apotheken en drogisterijen                                                            |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 4778            |               | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                                           |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 952             |               | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                         | J bedrijf categorie 2            |                         | A                |
| 55              | -             |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| 55              | -             | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                                           |                                  |                         |                  |
| 5510            |               | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra                    |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 561             |               | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 563             | 1             | Café's, bars                                                                          |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 563             | 2             | Discotheken, muziekcafé's                                                             |                                  | N bedrijf categorie 2   | B                |
| 5629            |               | Kantines                                                                              |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 562             |               | Cateringbedrijven                                                                     | J bedrijf categorie 2            |                         | B                |
| 49              | -             |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| 49              | -             | VERVOER OVER LAND                                                                     |                                  |                         |                  |
| 493             |               | Taxibedrijven                                                                         | J bedrijf categorie 2            |                         | B                |
| 494             | 1             | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²              |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
| 495             |               | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen                                         |                                  | N bedrijf categorie 2   | B                |
| 50, 51          | -             |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| 50, 51          | -             | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT                                                    |                                  |                         |                  |
| 50, 51          | A             | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                                              |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 52              | -             |                                                                                       |                                  |                         |                  |
| 52              | -             | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                                    |                                  |                         |                  |
| 5221            | 1             | Autoparkeerterreinen, parkeergarages                                                  |                                  | N bedrijf categorie 2   | C                |
| 5222            |               | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                                     |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 791             |               | Reisorganisaties                                                                      |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
| 5229            |               | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                                    |                                  | N bedrijf categorie 2   | A                |
|                 |               |                                                                                       |                                  |                         |                  |
|                 |               |                                                                                       |                                  |                         |                  |
|                 |               |                                                                                       |                                  |                         |                  |

| SBI-CODE                                         | Nummer | OMSCHRIJVING                                                            | TOELAATBAAR<br>IN BESTEMMING | NIET<br>TOELAATBAAR   | CATEGORIE |
|--------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| 53                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 53                                               | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                                |                              |                       |           |
| 531, 532                                         |        | Post- en koeriersdiensten                                               |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 61                                               | A      | Telecommunicatiebedrijven                                               |                              | N bedrijf categorie 2 | A         |
| 61                                               | B0     | zendinstallaties:                                                       |                              |                       |           |
| 61                                               | B2     | - FM en TV                                                              |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 64, 65,<br>66                                    | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 64, 65,<br>66                                    | -      | FINANCIELE INSTELLINGEN EN<br>VERZEKERINGSWEZEN                         |                              |                       |           |
| 64, 65,<br>66                                    | A      | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                                  |                              | N bedrijf categorie 2 | B         |
| 41, 68                                           | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 41, 68                                           | -      | VERHUUR VAN EN HANDEL IN<br>ONROEREND GOED                              |                              |                       |           |
| 41, 68                                           | A      | Verhuur van en handel in onroerend goed                                 | J bedrijf categorie 2        |                       | A         |
| 71                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 77                                               | -      | VERHUUR VAN<br>TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES,<br>ANDERE ROERENDE GOEDEREN |                              |                       |           |
| 7711                                             |        | Personenautoverhuurbedrijven                                            | J bedrijf categorie 2        |                       | B         |
| 7712,<br>7739                                    |        | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen<br>(excl. personenauto's)       |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 773                                              |        | Verhuurbedrijven voor machines en<br>werktuigen                         |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 772                                              |        | Verhuurbedrijven voor roerende goederen<br>n.e.g.                       |                              | N bedrijf categorie 2 | C         |
| 62                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 62                                               | -      | COMPUTERSERVICE- EN<br>INFORMATIETECHNOLOGIE                            |                              |                       |           |
| 62                                               | A      | Computerservice- en<br>informatietechnologie-bureau's e.d.              | J bedrijf categorie 2        |                       | A         |
| 58, 63                                           | B      | Datacentra                                                              | J bedrijf categorie 2        |                       | B         |
| 72                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 72                                               | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                             |                              |                       |           |
| 722                                              |        | Maatschappij- en<br>geesteswetenschappelijk onderzoek                   | J bedrijf categorie 2        |                       | A         |
| 74                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 63,<br>69t/m71,<br>73, 74,<br>77, 78,<br>80t/m82 | -      | OVERIGE ZAKELIJKE<br>DIENSTVERLENING                                    |                              |                       |           |
| 63,<br>69t/m71,<br>73, 74,<br>77, 78,<br>80t/m82 | A      | Overige zakelijke dienstverlening:<br>kantoren                          |                              | N bedrijf categorie 2 | A         |
| 74203                                            |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                         | J bedrijf categorie 2        |                       | C         |
| 82992                                            |        | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                                     |                              | N bedrijf categorie 2 | A         |
| 84                                               | -      |                                                                         |                              |                       |           |
| 84                                               | -      | OPENBAAR BESTUUR,<br>OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE<br>VERZEKERINGEN        |                              |                       |           |

|                        |               |                                                            |                                      |                             |                  |
|------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 84                     | A             | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                           |                                      | N bedrijf categorie 2       | A                |
| 8425                   |               | Brandweerkazernes                                          |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 85                     | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
|                        |               |                                                            |                                      |                             |                  |
| <b>SBI-CODE</b>        |               | <b>OMSCHRIJVING</b>                                        |                                      |                             |                  |
|                        | <b>nummer</b> |                                                            | <b>TOELAATBAAR<br/>IN BESTEMMING</b> | <b>NIET<br/>TOELAATBAAR</b> | <b>CATEGORIE</b> |
| 85                     | -             | ONDERWIJS                                                  |                                      |                             |                  |
| 852,<br>8531           |               | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs       |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 8532,<br>854, 855      |               | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs           |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 86                     | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
| 86                     | -             | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                               |                                      |                             |                  |
| 8621,<br>8622,<br>8623 |               | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven               | J bedrijf categorie 2                |                             | A                |
| 8691,<br>8692          |               | Consultatiebureaus                                         | J bedrijf categorie 2                |                             | A                |
| 871                    | 1             | Verpleeghuizen                                             |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 8891                   | 2             | Kinderopvang                                               | J bedrijf categorie 2                |                             | B                |
| 37, 38,<br>39          | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
| 37, 38,<br>39          | -             | MILIEUDIENSTVERLENING                                      |                                      |                             |                  |
| 3700                   | B             | rioolgemalen                                               |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 94                     | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
| 94                     | -             | DIVERSE ORGANISATIES                                       |                                      |                             |                  |
| 941, 942               |               | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)             |                                      | N bedrijf categorie 2       | A                |
| 9491                   |               | Kerkgebouwen e.d.                                          |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 94991                  | A             | Buurt- en clubhuizen                                       |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 59                     | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
| 59                     | -             | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                                |                                      |                             |                  |
| 5914                   |               | Bioscopen                                                  |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 9004                   |               | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 8552                   |               | Muziek- en balletscholen                                   |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 85521                  |               | Dansscholen                                                |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 9101,<br>9102          |               | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | J bedrijf categorie 2                |                             | A                |
| 931                    | 0             | Zwembaden: overdekt                                        |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 931                    | A             | Sporthallen                                                |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 931                    | B             | Bowlingcentra                                              |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 931                    | 0             | Schietinrichtingen:                                        |                                      |                             |                  |
| 931                    | 2             | - binnenbanen: boogbanen                                   |                                      | N bedrijf categorie 2       | A                |
| 931                    | F             | Sportscholen, gymnastiekhallen                             | J bedrijf categorie 2                |                             | B                |
| 9200                   |               | Casino's                                                   |                                      | N bedrijf categorie 2       | C                |
| 92009                  |               | Amusementshallen                                           |                                      | N bedrijf categorie 2       | B                |
| 96                     | -             |                                                            |                                      |                             |                  |
| 96                     | -             | OVERIGE DIENSTVERLENING                                    |                                      |                             |                  |
| 96013                  | A             | Wasverzendinrichtingen                                     | J bedrijf categorie 2                |                             | B                |
| 96013                  | B             | Wasserettes, wassalons                                     | J bedrijf categorie 2                |                             | A                |
| 9602                   |               | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | J bedrijf categorie 2                |                             | A                |
| 9603                   | 0             | Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra                    |                                      | N bedrijf categorie 2       | A                |

|               |   |                                             |                       |                       |          |
|---------------|---|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| 9313,<br>9604 |   | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-<br>baden |                       | N bedrijf categorie 2 | <b>B</b> |
| 9609          | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.         | J bedrijf categorie 2 |                       | <b>A</b> |



21 september 2021

bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen 2021

## **Bijlage 5   Lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Molenweg 242-258</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                                                                                     |
| Zie ook: Leliestraat 80-86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bouwtype                    | middenstandswoningen                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bouwjaar                    | 1930-1935                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Architect                   |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bouwstijl                   | zakelijke baksteenarchitectuur uit het Interbellum                                  |
| <b>Korte karakteristiek en waardering</b><br>Middenstandswoningen uit circa 1930-1935, bestaande uit een haakvormig blok op de hoek van Molenweg en <b>Leliestraat</b> ; eenvoudige zakelijke baksteenarchitectuur uit het Interbellum, gekarakteriseerd door verzorgd uitgevoerde bakstenen gevels en nadrukkelijk aanwezige pannendaken. Markante elementen zijn de vele erkers en, met name op de hoek een breed portiek met daarboven een inpandig balkon; hier bevonden zich twee buurtwinkeltjes; blok maakt deel uit van zeer verwante complexbebouwing aan de Molenweg, met subtiele detailverschillen; Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. | Oorspronkelijke functie     | wonen / buurtwinkeltjes                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huidige functie             | wonen                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Plattegrondvorm             | rechthoekige plattegrond                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kapvorm / richting          | schilddak evenwijdig aan de straat                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aantal bouwlagen            | twee                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorgeveltype               | lijstgevel                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aanbouwen                   |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Materiaal / kleur gevels    | bruine baksteen                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Decoraties in metselwerk    |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Materiaal kozijnen, ramen   | hout                                                                                |
| <b>Foto</b><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dakbedekking                | keramische pannen                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oorspronkelijke dakkapellen | markante beeldbepalende dakkapellen op voorschild                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bijzondere bouwelementen    | portiek met hierboven inpandig balkon op de hoek van het haakvormige blok woningen. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Datum                       | 05-04-2012                                                                          |

| Foto                                                                                | Adres       |    | Karakteristiek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Waarde<br>Zie kaart                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Dorpsstraat | 34 | Uit 1920 daterende dorpswoning aan de belangrijkste weg in Windesheim, vlakbij het bekende en als een RM beschermde kerkje in dit dorp. Mogelijk in gebruik geweest als een café. Het pand is uitgevoerd in een traditionele trant, met één bouwlaag, getoogde vensters en een afgewolfd zadeldak met pannendekking. Rechthoekige plattegrond. Overwegend gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang. |  |

| Foto                                                                                | Adres       |          | Karakteristiek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Waarde<br>Zie kaart                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Dorpsstraat | 36-38-40 | Karakteristieke dorpsbebouwing op de hoek van de Dorpsstraat en de Bergweg, gebouwd rond 1915-1920. De éénlaags woninkjes zijn gevat onder schilddaken met pannendekking en verlevendigd met speklagen (deels gepleisterd, deels in metselwerk). De rondboogvensters met gietijzeren ramen aan de achterkant van nr. 40 wijzen op een vroegere bedrijfsruimte. Rechthoekige plattegronden. Slechts enkele latere wijzigingen. Markant gelegen in de kern van het dorp Windesheim, met hoge beeldwaarde. |  |

