

beheersverordening Wipstrik

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

telefoon (038) 498 26 32

postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BV15001-0002

Datum: 13 oktober 2015

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijk beleid	11
2.2.1 Rijksbeleid	11
2.2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3 Archeologisch beleid	14
2.4 Cultuurhistorisch beleid	14
2.5 Verkeersbeleid	15
2.6 Groenbeleid	15
2.7 Waterbeleid	16
2.8 Volkshuisvestingsbeleid	17
2.9 Sportbeleid	18
2.10 Recreatiebeleid	18
2.11 Evenementenbeleid	19
2.12 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen	19
2.13 Economisch beleid	19
2.14 Detailhandelsbeleid	20
2.15 Horecabeleid	20
2.16 Coffeeshopbeleid	21
2.17 Prostitutiebeleid	21
2.18 Milieubeleid	21
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	26
3.1 Stedenbouw	26
3.1.1 Huidige situatie	26
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	29
3.2 Archeologie	29
3.2.1 Huidige situatie	29
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	32
3.3 Cultuurhistorie	32
3.3.1 Huidige situatie	32
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	36
3.4 Verkeer	36
3.4.1 Huidige situatie	36
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	39
3.5 Natuur	39
3.5.1 Huidige situatie	39
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	43
3.6 Water	43
3.6.1 Huidige situatie	43
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	47
3.7 Wonen	47

3.7.1	Huidige situatie	47
3.7.2	Uitgangspunt bestemmingsplan	48
3.8	Voorzieningen	48
3.8.1	Centrum	48
3.8.2	Sport & recreatie	48
3.8.3	Maatschappelijk	50
3.8.4	Commercieel	50
3.9	Milieu	51
3.9.1	Geluid	51
3.9.2	Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	51
3.9.3	Luchtkwaliteit	52
3.9.4	Bodemkwaliteit	53
3.9.5	Externe veiligheid	53
3.9.6	Kabels, leidingen en straalpaden	53
3.9.7	Molenbiotop van molen de Passiebloem	55
3.10	Duurzaamheid	57
Hoofdstuk 4	Juridische aspecten	58
4.1	Inleiding	58
4.2	Inleidende regels	61
4.3	Bestemmingsregels	61
4.4	Algemene regels	66
4.5	Overgangs- en slotregels	67
4.6	Bijlagen	67
4.7	Handboek	68
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	69
5.1	Economische uitvoerbaarheid	69
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
5.2.1	Uitkomsten overleg	69
Bijlage 1	Cultuurhistorische quickscan	70
REGELS		133
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	134
Artikel 1	Begrippen	134
Artikel 2	Wijze van meten	143
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	144
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	144
Artikel 4	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	146
Artikel 5	Bedrijf - Windmolen	148
Artikel 6	Detailhandel	150
Artikel 7	Groen	153
Artikel 8	Kantoor	155
Artikel 9	Maatschappelijk	157
Artikel 10	Sport - Zwembad	159
Artikel 11	Tuin	161
Artikel 12	Verkeer	163
Artikel 13	Verkeer - Erftoegangsweg	165
Artikel 14	Water	167
Artikel 15	Wonen	169
Artikel 16	Wonen - Meergezinshuis	173
Artikel 17	Wonen - Woonwagen	176

Artikel 18	Leiding - Riool	178
Artikel 19	Leiding - Water	180
Artikel 20	Waarde - Archeologie	182
Artikel 21	Waarde - Cultuurhistorie	184
Artikel 22	Waarde - Landschap	186
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	187
Hoofdstuk 3	Algemene regels	189
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	189
Artikel 25	Algemene bouwregels	190
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk	191
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop	192
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	193
Artikel 29	Algemene procedureregels	195
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	196
Artikel 30	Overgangsrecht	196
Artikel 31	Slotregel	198
Bijlage 1	Lijst van afwijkend gebruik	199
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	201
1.1	Bedrijfsactiviteiten en functies	
1.2	SBI-codes	
1.3	Omschrijving	
1.4	Toelaatbaar	
1.5	Niet toelaatbaar	
1.6	Categorieën	
Bijlage 3	Plankaarten	209

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

TOELICHTING

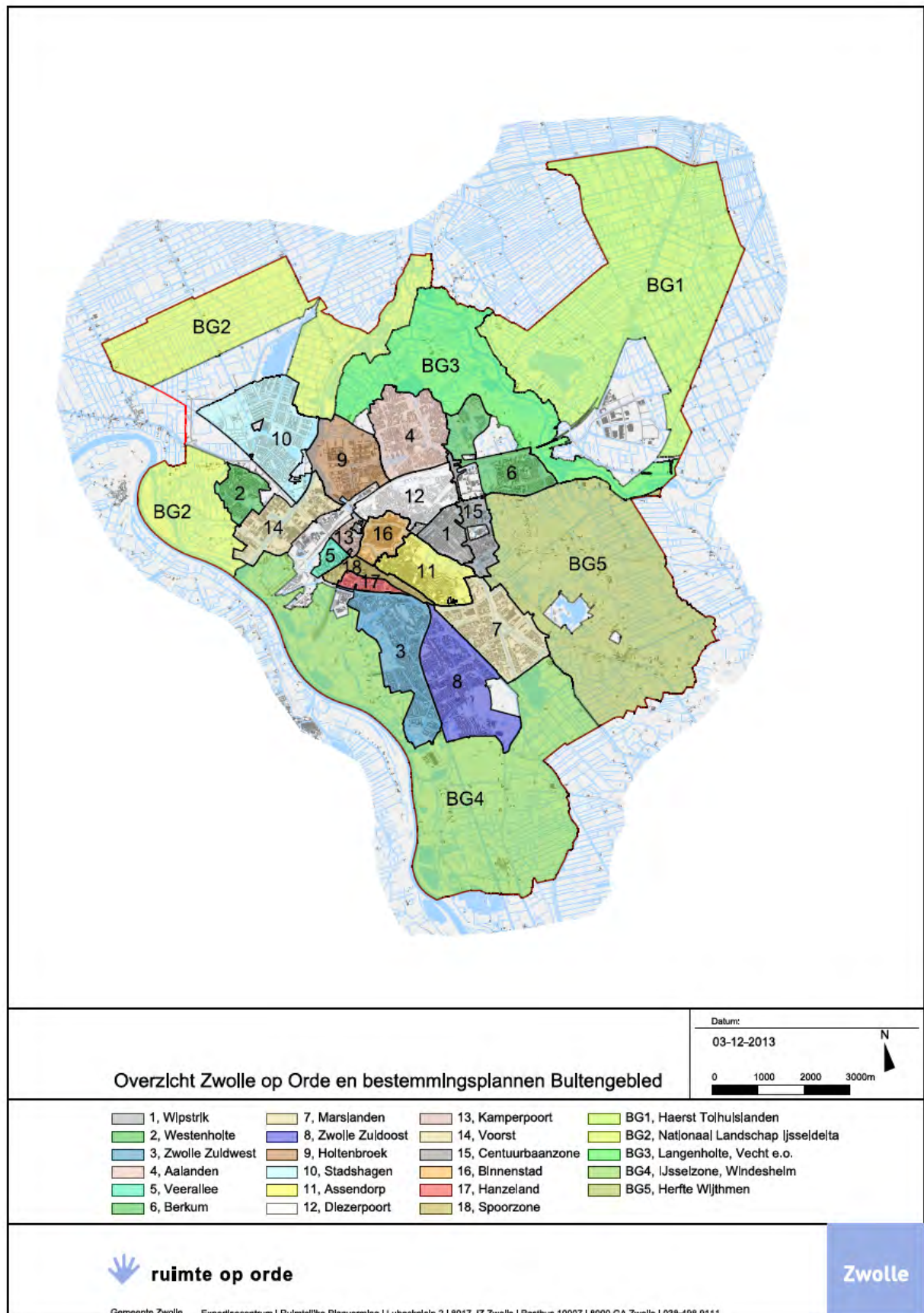
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor deze beheersverordening voor de wijk Wipstrik is het feit dat de bestaande planologische regeling voor het overgrote deel van de wijk bijna 10 jaar oud is. In de Wet ruimtelijke ordening is de actualiseringsplicht voor gemeenten opgenomen die inhoudt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

De gemeente Zwolle heeft onder het project 'Zwolle op Orde' van 2003-2013 een grote inhaalslag gemaakt in het actualiseren van bestemmingsplannen. Voor grote delen van de stad, waarbij in grote lijnen de wijkindeling is gevolgd, en voor het buitengebied zijn de planologische regelingen herzien. De bestemmingsplannen die onder het project Zwolle op Orde zijn vernieuwd en de bestemmingsplannen die voor het buitengebied zijn opgesteld zijn in de onderstaande overzichtskaart weergegeven. De eerste bestemmingsplannen van de actualiseringsronde van Zwolle op Orde zijn weer aan actualisatie toe, waaronder ook het plan voor de wijk Wipstrik.

De planologische regeling voor de wijk Wipstrik, die is vastgesteld in 2005, nadert zijn uiterste houdbaarheidsdatum. Het plan is opgesteld vóór inwerkingtreding van de Wabo en de digitaliserings- en standaardiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. Ook zijn in de loop der jaren voor diverse bouwplannen afwijkingsprocedures gevoerd. Deze bouwplannen zijn niet in een bestemmingsplan verwerkt. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.



1.2 Plangebied

Het plangebied van de beheersverordening Wipstrik vindt zijn oorsprong in de begrenzing van bestemmingsplannen en natuurlijke grenzen. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde van het plangebied (Philosofenallee en Vondelkade) wordt het plangebied begrensd door de noordoever van de Nieuwe Vecht;
- aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Ceintuurbaan; de weg zelf valt met het kantoorgebouw "Ceintury" en de aansluitende delen van de Tesselschadestraat en de Leo Majorlaan buiten het plangebied;
- aan de zuidzijde wordt de begrenzing van de woonbebouwing van het Herenpark en het Weteringpark aangehouden, Wipstrikpark behoort niet tot het bestemmingsplan;
- aan de westzijde vormt het Almelose kanaal de begrenzing van het plangebied, de grens loopt aan de noordkant van het kanaal, waardoor het kanaal zelf buiten het plangebied valt.

De locatie Jacob Catsstraat 25 is buiten het plangebied gelaten omdat deze locatie herontwikkeld wordt.

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

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

2102

Bestemmingsplan Wipstrik, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 november 2005, nr. ECS04000218, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel bij besluit van 25 april 2006, nr. RWB/2005/3846, inwerking getreden en onherroepelijk geworden op 29 juni 2006.

NL.IMRO.0193.BP11002

Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 mei 2013, nr. EC1304-0010, inwerking getreden en onherroepelijk geworden op 22 augustus 2013.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.2.1.1 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.

In de beheersverordening beheersverordening Wipstrik worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet hierop behoeven de treden van de ladder niet te worden doorlopen.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit

zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

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

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke omgeving van Zwolle. Het noord-westelijke deel van de wijk is aangemerkt als 'bebouwingsschil 1900-1955'. Het zuid-oostelijke deel van de wijk is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De visie geeft aan dat het bij de diverse woon-, werk- en mixmilieus gaat om het aansluiten op het eigen karakter van het gebied. Hier gaat het om het herontdekken of zelfs opnieuw uitvinden van de eigen dragende kwaliteiten en structuren en daarop aansluiten met eigentijdse vormen van grondgebruik en inrichting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

Op de structuurplankaart is het plangebied aangeduid als 'woongebied'. Het woongebied heeft een 'stedelijk' woonmilieu wat wordt omschreven als een gevarieerd woongebied met de nadruk op compacte voor- en naoorlogse woonmilieus (bruto dichtheid 30-50 woningen per hectare). Er zijn veel regionale voorzieningen zoals onderwijs, zorg en overheidsinstellingen.

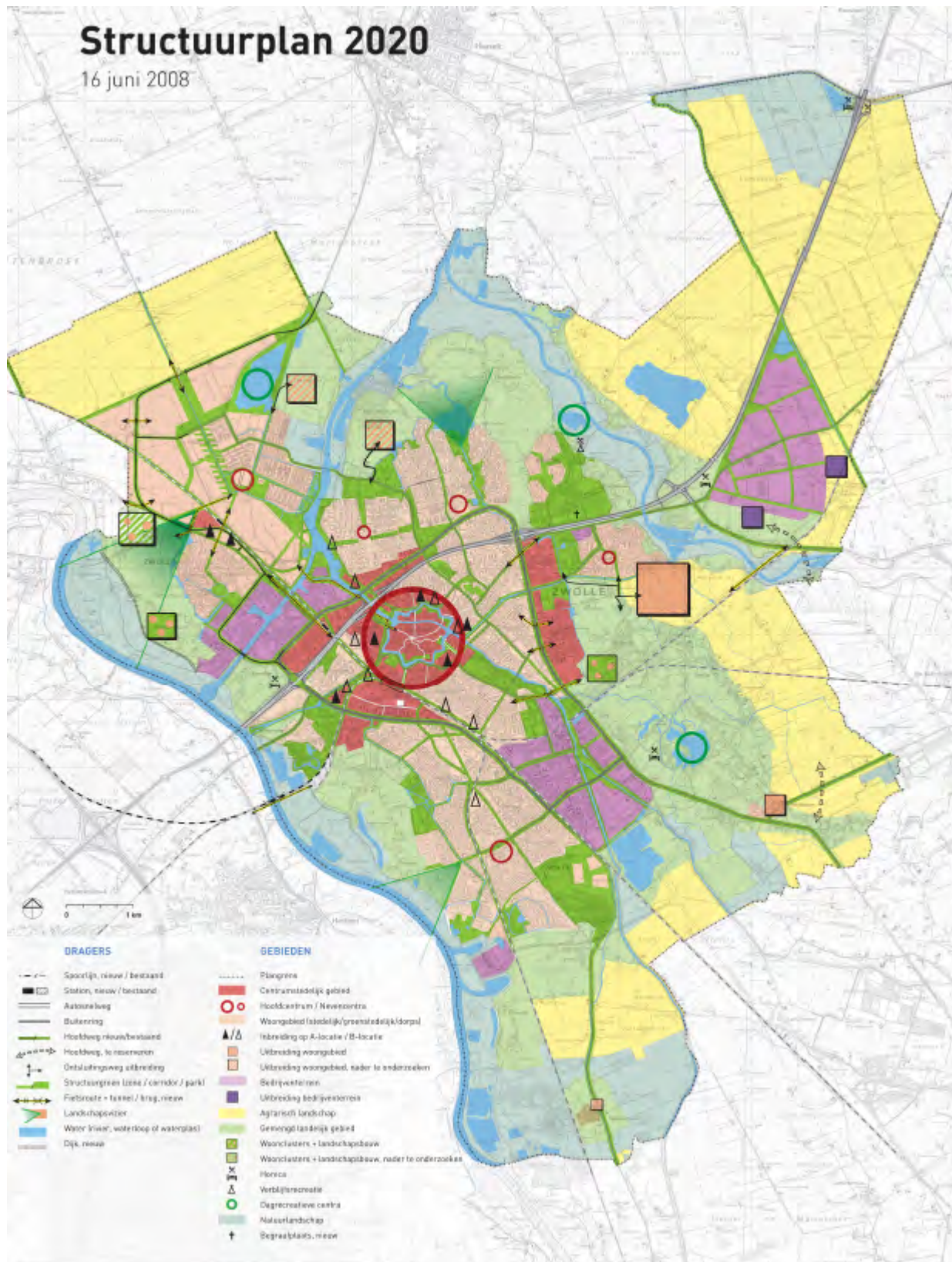
De oevers van de Nieuwe Vecht en het Almelose Kanaal worden aangemerkt als structuurgroen. Het Almelose Kanaal met zijn oevers is onderdeel van de Groene Vinger van Zwolle. Verder staat structuurgroen aangeduid langs de Wipstrikkerallee, Hanekamp, Leo Majorlaan en Ceintuurbaan. Het structuurplan geeft aan dat in het structuurgroen voorzieningen gebouwd kunnen worden die passen bij desbetreffende functie, zoals een horecapaviljoen in een stadspark, een sporthal in een sportpark of een aula bij een begraafplaats.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



2.3 Archeologisch 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 voorziet 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 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 ruimtelijke plannen 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 beleid.

2.4 Cultuurhistorisch beleid

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 ruimtelijke plannen 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 cultuurhistorisch beleid.

2.5 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009.

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.6 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 (de wijkgroenstructuur) 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.

De vastgestelde hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur staan op de Groene Kaart die behoort bij de Bomenverordening. Op de kaart in paragraaf 3.5 Natuur is hiervan een overzicht gegeven voor het plangebied.

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de op 1 juli 2013 vastgestelde Bomenverordening. De Groene Kaart is een onlosmakelijk onderdeel van de Bomenverordening. In de Bomenverordening zijn criteria, weigeringsgronden en voorschriften opgenomen over het (compenseren van het) vellen van bomen.

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

Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die

bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.7 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De KRW 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 prioritair 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'. 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. Dit heet 'een goede kwantitatieve toestand'.

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 hoog water 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 ons land voor te bereiden op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. Deze beslissingen gaan over:

- de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid;
- de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater;
- het peil van het IJsselmeer;
- de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en;
- hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de keur van het waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.8 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en

goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.9 Sportbeleid

Sportnota en Masterplan Sportaccommodaties

In 2006 is de sportnota 2006-2011 vastgesteld. Deze sportnota vormt nog steeds het voornaamste kader voor het Zwolse sportbeleid. Daarnaast is in 2009 het Masterplan Sportaccommodaties vastgesteld, dat het vigerende sportaccommodatiebeleid omvat en de kaders schetst voor de gewenste kwaliteit, kwantiteit en spreiding van de Zwolse sportaccommodaties voor de periode 2010 tot 2020. Op basis van de beide nota's en de actuele situatie omvat het huidige sportbeleid, met als missie 'een leven lang sporten en bewegen', de volgende doelstellingen:

- Het in stand houden van de sportparticipatie.
- Sport inzetten als integraal onderdeel van de maatschappij om middels sport andere (maatschappelijke) doelen te verwezenlijken. Sport vormt dan ook een integraal en onlosmakelijk onderdeel van het sociale domein.
- Bevorderen van de samenwerking tussen verenigingen om de sportinfrastructuur te verstevigen.

Het waarborgen van een goede kwaliteit en kwantiteit aan sportvoorzieningen en -accommodaties is een randvoorwaarde om bovenstaande doelstellingen te bereiken.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het sportbeleid.

2.10 Recreatiebeleid

Recreatievisie

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

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

Speelbeleid

Het Zwolse speelbeleid is vastgelegd in de Nota Speelruimte in Zwolle uit 2000. Hierin is onder meer de wens vastgelegd dat voor kinderen van 0 tot 6 jaar binnen 100 meter van hun woning een speelplek zou moeten zijn. Voor kinderen van 7 tot 12 is dat binnen 400 meter van hun woning. In de Speelruimtekaarten van 2004 zijn deze zogenaamde 100- en 400 meter speelvoorzieningen aangegeven.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het recreatiebeleid. Het aantal speelplekken is nagenoeg gebied dekkend; mede door de aanwezigheid van de speeltuinvereniging Bestevaer. Ook door de ligging van park Wezenlanden direct naast de wijk, zijn er voldoende speelmogelijkheden.

2.11 Evenementenbeleid

Evenementenbeleid 'Zwolle heeft het allemaal'

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

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

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het evenementenbeleid.

2.12 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid.

2.13 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan. Naast beroep aan huis wordt in dit aan de binnenstad grenzend gebied met een wat meer gemengd karakter ook bedrijf aan huis toegestaan, mits niet hinderlijk voor de woonomgeving.

Kantorenbeleid

In de Kadernota Kantorenlocaties 2011-2020 wordt ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in de

kantorenmarkt en wordt een stedelijke kantorenstrategie uitgezet. De nota is vastgesteld door de raad op 16 december 2010. Aandachtspunt in de nota is de landelijke trend van krimp in de vraag naar nieuwe kantoren. De kantorenmarkt ontwikkelde zich van een groeimarkt naar een verplaatsingsmarkt. Per saldo moet Zwolle rekening houden met een lagere afzet van nieuwe kantoren dan in de afgelopen decennia het geval was.

Zwolle is door haar ligging en stedelijke kwaliteiten (bereikbaarheid/woonmilieus/onderwijs/jonge bevolking) in het landelijke concentratieproces op de kantorenmarkt zeer goed in staat om nieuwe werkgelegenheid aan te trekken. Belangrijk uitgangspunt is dat Zwolle inzet op aantrekkelijke kantorenmilieus.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.14 Detailhandelsbeleid

Kadernota detailhandel 2012-2020, TopWinkelstad Zwolle

De Kadernota Detailhandel geeft een beeld van het detailhandelsbeleid voor de periode tot 2020. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad in april 2012. Het algemene doel is versterking van de aantrekkelijkheid van Zwolle als winkelstad, voor zowel eigen inwoners als bezoekers uit de regio. Het beleid is erop gericht om evenwicht te brengen tussen ruimte geven aan dynamiek/nieuwe ontwikkelingen en het behoud/versterken van de bestaande winkels. En dit in een steeds veranderende winkelomgeving. De winkelgebieden in Zwolle worden onderscheiden in: binnenstad, wijk- en buurtcentra, periferie, bezoekersknooppunten.

Verruiming en verduidelijking vestigingsmogelijkheden perifere detailhandel

Op 7 september 2010 hebben burgemeester en wethouders de beslisnota 'Verruiming en verduidelijking perifere detailhandel' vastgesteld en een informatienota hierover naar de raad gezonden. Besloten is om op de huidige bedrijventerreinen alleen winkels toe te laten waar volgens het bestemmingsplan ook daadwerkelijk een winkelbestemming ligt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het detailhandelsbeleid.

2.15 Horecabeleid

Horecavisie 2012-2017 Gastvrij en vitaal

Vanwege de ontwikkeling van de stad en nieuwe trends in de horeca is in 2012 de Horecavisie 2012-2017 door de gemeente Zwolle opgesteld. De kern van de visie wordt gevormd door een tweetal onderwerpen:

- Kwaliteit en innovatie van de bestaande horeca,
- Uitbreiding van de horecasector op een wijze die kwaliteit en innovatie nastreeft door:
 - Gesegmenteerde uitbreiding van aanbod
 - Gesegmenteerde horecagebieden
 - Maximum m2 toe te voegen horeca
 - 'Pareltjes'

De horeca speelt een belangrijke rol in de gastvrijheid en de economische vitaliteit van de stad. In die Horecavisie is gekozen voor een plafond in de uitbreiding van de horecasector. Er wordt gekozen voor kwaliteit en een verstandig niveau van uitbreiding. Hiermee wil men inspelen op de trends en ontwikkelingen aan de vraagzijde. In de Horecavisie wordt gestreefd naar uitbreiding in deelsectoren die nu ontbreken in Zwolle. Dat betekent uitbreiding van de restaurantsector, grand cafés, healthy fastfood, koffieconcepten en cafetaria's. Daarnaast kan het aantal B&B's (Bed and Breakfast) worden uitgebreid. Voor de natte horeca (cafés) geldt een zeer beperkte toevoeging.

De volgende horecagebieden worden in de visie onderscheiden: Primair horecagebied, Secundair horecagebied, Rondom de Peperbus, Winkelgebied, Working class, Cultuurzone, Buiten het centrum. Per horecagebied wordt beschreven op welk segment in de horeca het zich voornamelijk concentreert.

Wipstrik valt onder het horecagebied 'Buiten het centrum'. In dit gebied is in principe geen uitbreiding van horeca mogelijk. Wel worden in de wijken cafetaria gefaciliteerd als hier schaarste in ontstaat.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.16 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle. In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het coffeeshopbeleid.

2.17 Prostitutiebeleid

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het prostitutiebeleid.

2.18 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen zijn geformuleerd en waarin prioriteiten worden gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

Om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid worden er parallelle sporen gevolgd, te weten nader beleid per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) en gebiedsgericht milieubeleid. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd.

Binnen het grondgebied van Zwolle worden diverse gebiedstypen onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Er wordt vervolgens vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Het referentie milieukwaliteitsprofiel vormt dan de basis voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem en ondergrond, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid gebiedsgericht beleid vastgesteld. De relevante milieu aspecten worden hierna kort beschreven.

Geluid

Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in en om bestaande woningen en het voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de

geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (april 2007) worden de ambities en de grenswaarden (basiskwaliteit) per gebiedstype genoemd. Is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid dan kan na een eenvoudige administratieve toets de hogere waarde worden vastgesteld. Is de geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde uit het Gebiedsgericht Milieubeleid, maar onder het wettelijke maximum dan is een diepergaande beoordeling noodzakelijk.

Het plangebied Wipstrik valt binnen het gebiedstype "Gemengd gebied". In dit gebiedstype gelden voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg de in onderstaande tabel genoemde doelstelling (ambitie) en grenswaarde volgens het gebiedsgericht milieubeleid en de voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare waarde vanuit de Wet geluidhinder:

Gebiedstype	Ambitie	Voorkeurs-grenswaarde Wet geluidhinder	Grenswaarde	Maximale ontheffingswaarde Wet geluidhinder
Centrumstedelijk	48 dB	48 dB	58 dB	63 dB

Railverkeerslawaai en industrielawaai zijn niet relevant voor het plangebied.

Indien de geluidbelasting onder de 58 dB blijft, kan worden volstaan met een eenvoudige administratieve toets. Dit betekent dat hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld als aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

1. door de gekozen situering of bouwvorm gaan de woningen een doelmatige akoestisch afschermdende functie vervullen voor andere woningen of voor andere geluidsgevoelige objecten, of;
2. de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
3. door de gekozen situering vullen de woningen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op, of;
4. de woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Hogere grenswaarden worden slechts dan vastgesteld indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Luchtkwaliteit

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

- Voldoen aan wet- en regelgeving;
- Anticiperen op de toekomst: knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- Beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd om voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid, zodat onder meer overall wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR).

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders als nadere uitwerking van de doelstelling uit de beleidsvisie het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid.

Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

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

Het plangebied behoort tot het gebiedstype Gemengd gebied.

Vanwege de plaatselijk hoge personendichtheid en de overwegend lage organisatiegraad (met het oog op preparatie op calamiteiten met gevaarlijke stoffen) is de risicoruimte beperkt. Voor dit gebiedstype geldt dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet is toegestaan tenzij dit vanuit locatiespecifieke kenmerken en maatregelen te verantwoorden is. Een beperkte toename van het groepsrisico is mogelijk afhankelijk van het huidige niveau en de locatiespecifieke kenmerken en maatregelen. Binnen dit gebiedstype geldt dat er geen plek is voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft.

Bodem

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering.

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (de laag tot ca. 1,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (dieper dan 1,5 meter onder maaiveld).

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het plangebied Katwolderplein heeft na de planrealisatie de functie wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen AW2000 (kwaliteit voldoet aan achtergrondwaarden), wonen, en industrie ingevoerd. Op 1 december 2009 heeft de gemeente de bodemkwaliteitsklassenkaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied valt deels binnen het centrumstedelijk gebied (oostelijk deel), dat de kwaliteitsklasse 'industrie' heeft. Het westelijk deel valt binnen stedelijk gebied, waar uitgegaan wordt van kwaliteitsklasse AW2000.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden.

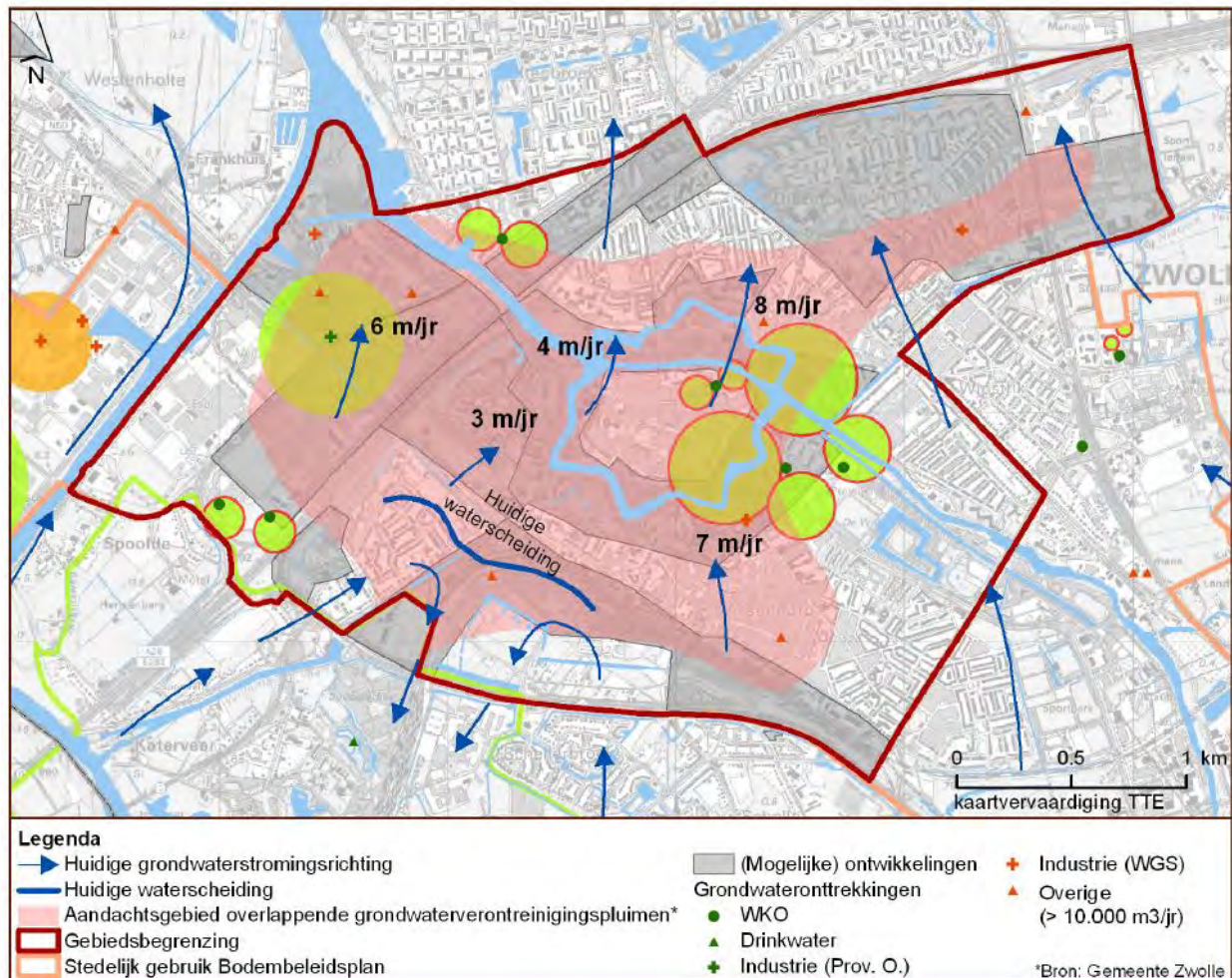
Normaliter worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie. De terug saneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een

optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het Gebiedsbeheersplan Zwolle centraal, waartoe het plangebied Wipstrik gedeeltelijk behoort.

Belangrijke uitgangspunten zijn het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.



afbeelding: Gebiedsbeheersplan Zwolle centraal, gebiedsindeling en thema's die daarbinnen spelen

Duurzaamheid

Klimaatbeleid-interimbeleid 2009

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen om het verouderde gemeentelijk klimaatbeleid in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid vooruitlopend aan de vaststelling van nieuw gemeentelijk klimaatbeleid. Daarbij is ondermeer de volgende doelstelling geformuleerd: het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of gebouw bedraagt tenminste 60%.

De toepassing van koude warmte opslag (KWO) draagt in belangrijke mate bij niet alleen aan de doelstellingen van het interim klimaatbeleid, maar ook aan de doelstellingen van de Visie op de Ondergrond en het daarvan afgeleide gebiedsbeheersplan.

Andere maatregelen om genoemde doelstellingen te bereiken zijn de toepassing van zonne-energie (PV

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

en/of zonnecollectoren) en verbeterde isolatie.

Duurzaamheidsvisie (2011)

In de duurzaamheidsvisie is de gemeentelijke doelstelling opgenomen om 20% CO₂ te reduceren ten opzichte van de CO₂ uitstoot van de gemeente Zwolle in 1990.

Beleidsvisie Duurzaam Bouwen

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. De beleidsvisie biedt 2 methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties (GPR=7) komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd.

Toepassing van de lijst van 8 maatregelen, waaruit minimaal 5 maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Wipstrik is een woonwijk gelegen aan de oostzijde van het stadscentrum. De wijk bestaat uit twee buurten: de Zeeheldenbuurt en de Schrijversbuurt. Deze buurten worden gescheiden door de Wipstrikkerallee, de weg waaromheen de wijk is ontstaan. De Wipstrikkerallee was oorspronkelijk de oostelijke toegangsweg naar de stad vanuit Twente. In het gebied boven de statige Wipstrikkerallee, de Schrijversbuurt, zijn de huizen gebouwd volgens de 'tuindorpgedachte'. Ten zuiden van de Wipstrikkerallee, in de Zeeheldenbuurt, staan vooral veel gevarieerde 'arbeiderswoningen'.

In de loop van de tijd heeft de wijk een geleidelijke groei doorgemaakt, zichtbaar in een verscheidenheid aan bouwstijlen. De wijk kent naast statige herenhuizen ook eenvoudige corporatiewoningen. Het particulier initiatief heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het ontstaan en de huidige kwaliteit van de wijk. De ontwikkeling heeft zich uitgestrekt vanaf het begin van de vorige eeuw namelijk de Filosofenallee, tot aan het begin van de negentiger jaren met de afronding van het Herenpark. Daarna zijn rond 1998 stadsvernieuwingsprojecten afgerond in de Zeeheldenbuurt en aan de Vondelkade.

De wijk wordt gekenmerkt door belangrijke kwaliteiten op het gebied van stedenbouw, architectuur en volkshuisvesting. De in het gebied reeds in de 19e eeuw aanwezige kwaliteiten - met name de groene Wipstrikkerallee - en de zorgvuldig ontworpen uitbreidingen vanaf de jaren '20 bepalen de huidige ruimtelijke kwaliteit.

In stedenbouwkundige zin zijn de deelgebieden onderling verschillend. Gesloten bouwblokken domineren in Wipstrik-zuid. De Herenweg en de Wipstrikkerallee vertonen veel vrijstaande bebouwing omgeven door groen. Wipstrik-noord kent veel strokenbouw, met gevarieerde hoekoplossingen en met terugrooiing van een gedeelte van de stroken (De Genestetstraat). Niettemin zijn enkele algemene karakteristieken te noemen.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



afbeelding: Wipstrikkerallee, 1926 (gemeentearchief Zwolle, historisch topografische atlas)



afbeelding: Wipstrikkerallee, 2013

Zowel in de Zeeheldenbuurt als in Wipstrik-noord is de beplanting zorgvuldig mee ontworpen. Langs straten en in de vorm van pleinen of stroken komt openbaar groen voor. De Filosofenallee, de Vondelkade en de Wipstrikkerallee waren bestaande groene zones. Naast het openbaar groen wordt het straatbeeld bepaald door het privégroen in voortuinen. Op veel plaatsen is in het Uitbreidingsplan Wipstrik een strook tuin van drie meter vanaf de voorgevel voorgeschreven. De overgang van openbaar naar privé wordt gemarkeerd door

muur- en hekwerk dat gezamenlijk met de huizen ontworpen en gerealiseerd is.

De wijk levert door de stedenbouwkundige opzet een grote mate van variatie. Ondanks dat het stratenpatroon grotendeels rechthoekig is, is door de variatie in bouwtypen (bouwblokken versus villabebouwing), een hiërarchie van straten in maatvoering en in gebruik voor verkeersafwikkeling, de beplanting en de rijkdom aan architectuurvormen dit gevarieerde beeld ontstaan. De symmetrische straatprofieling (gevelwand-voortuin-hekwerk-trottoir met bomenrij-straat enz.) is op de meeste plaatsen intact.

De architectuur van de vooroorlogse periode varieert van de rijke vormtaal van de baksteenbouw van de jaren '20 (Huygensstraat) tot de harmonieuze, strakkere vormen en verhoudingen van de jaren '30 (bijvoorbeeld Da Costastraat). De bouwkunst van deze periode is qua detaillering, materiaal- en kleurgebruik relatief gaaf bewaard gebleven: de wijzigingen sinds de bouwtijd zijn gering. Dit is één van de aspecten die de wijk aantrekkelijk maken.



afbeelding: Huygensstraat, 2013



afbeelding: Da Costastraat, 2013

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De beheersverordening beoogt geen ontwikkelingen. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De bebouwing en het openbaar gebied in het plangebied wordt in beheersverordening beheersverordening Wipstrik hoofdzakelijk conserverend bestemd.

3.2 Archeologie

In 2002 is door de gemeente Zwolle een Archeologische Waarderingskaart Zwolle vervaardigd. Voor de waarderingskaart is gebruik gemaakt van informatie uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in Amersfoort (RvCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van het team archeologie van de gemeente Zwolle, het kadastrale minuutplan uit 1832, de geomorfologische kaart en waarnemingen in het veld. Dit heeft geresulteerd in een analoge en digitale waarderingskaart. De digitale versie is door de gemeente verwerkt en toegankelijk gemaakt binnen het geografische informatiesysteem Geopoort. In 2002 is vastgelegd dat de kaart dynamisch is. Dit betekent dat de waarde van de gebieden kan veranderen.

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de ruimtelijke plannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties. Aan de verschillende waarden worden consequenties verbonden. Er zijn 5 waarden: 0%, 10%, 50%, 90% en 100%.

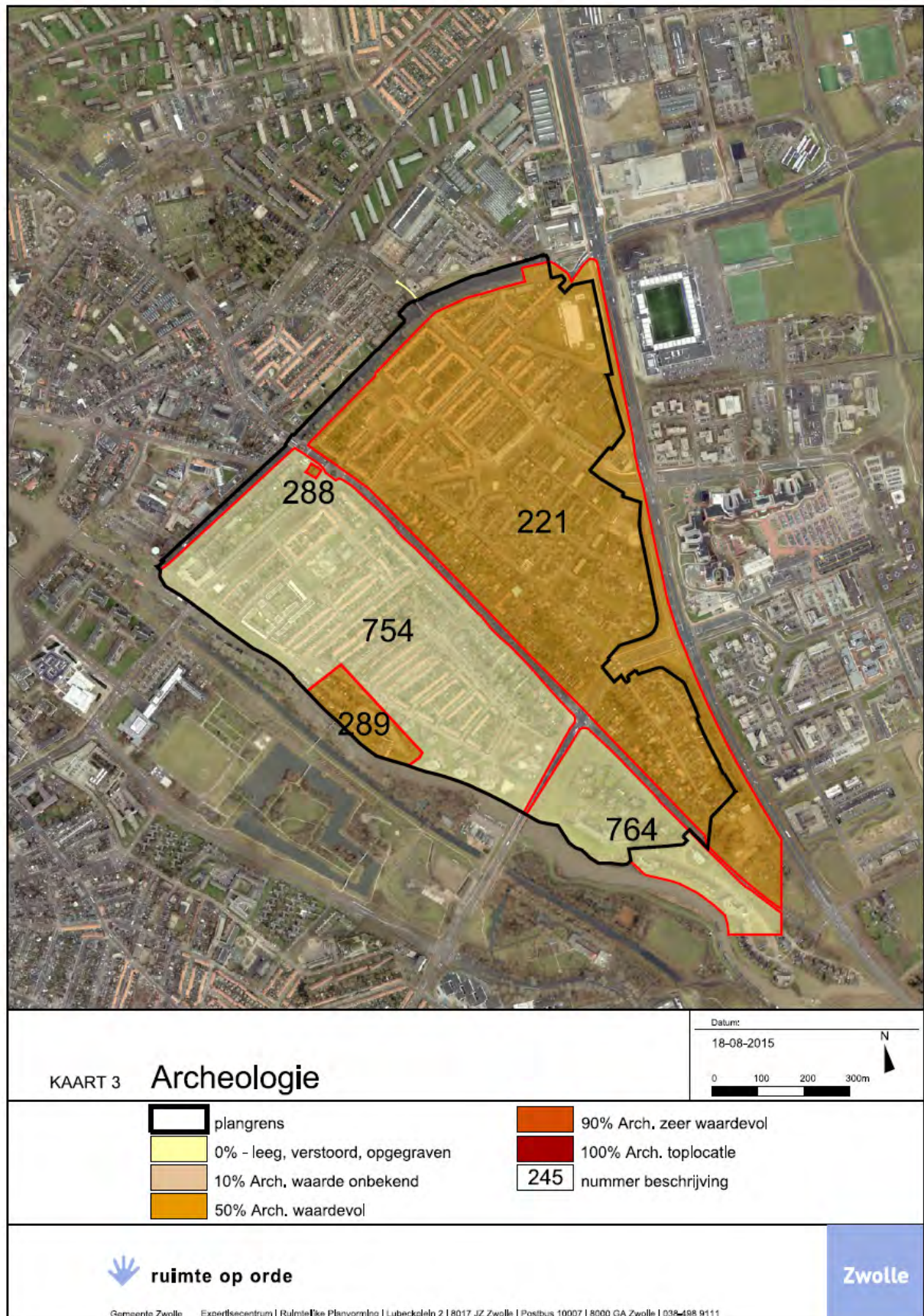
3.2.1 Huidige situatie

De gebieden met een waardering van 50% of hoger worden hieronder genoemd. In de beschrijving wordt verteld over de historie en de (mogelijke) archeologische waarden in de gebieden.

De archeologische waardering van het plangebied is weergegeven op de volgende kaart. De nummers in de onderstaande tekst corresponderen met de nummers op deze kaart.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



288

wijk: Wipstrik

waardering: 50%

Herberg de Hanekamp wordt al in 1625 in de historische bronnen vermeld. Het gebouw bestond uit een boerderij annex herberg en lag op de hoek van de Filosofenallee en de Nieuwe Vecht. De aanleg van de Nieuwe Allee, de huidige Wipstrikkerallee, in de eerste helft van de 18de eeuw had belangrijke consequenties voor de eigenaar van de herberg. Bij resolutie van Schepenen en Raden werd in 1744 uitgesproken dat de eigenaar van de Hanekamp "niets sullen setten of timmeren, waardoor het gesigt langs de Nieuwe Allee wierde belet". Of de naam van de herberg inderdaad verwijst naar de gruwelijke hanengevechten is nog maar de vraag. Onder de familie Albersen onderging de Hanekamp een groot aantal veranderingen. Zo ontstond al vóór 1900 achter de koepeltjestuin het eerste Zwolse tennisveld. Het weiland tegenover de herberg aan de andere zijde van de Wipstrikkerallee is rond de eeuwwisseling gebruikt als circusterrein, het houden van kermissen en zelfs als vliegterrein. Jan Olieslagers waagde hier in 1910 een vliegpoging.

De Hanekamp moest in 1953 wijken voor de stadsuitbreiding en is toen steen voor steen afgebroken. In het Openluchtmuseum is de herberg weer opgebouwd en nog dagelijks te bewonderen.

De verplaatste herberg dateert waarschijnlijk uit de 18de of 19de eeuw. In de bronnen wordt echter al in de 17de eeuw een herberg op deze plek gesitueerd.

221

wijk: Wipstrik

waardering: 50%

Dit gebied ligt op een dekzandrug en maakt later deel uit van de Oosterenk. De naam Ooster Enk verwijst naar een enk of essenlandschap. Essen zijn hoger gelegen akkers die gekenmerkt worden door een plaggendek van minimaal 50 cm dik. Op de Ooster Enk ligt een aantal wegen: de Ossenkampsweg, de Herfterweg, de Bonepadsweg en de Herenweg. De Herenweg wordt in 1832 nog als Eerste weg langs de Herenweg op het kadastrale minuutplan aangegeven. Deze aanduiding wijst op het bestaan van nog een Herenweg. De naam Herenweg is van toepassing op de oude weg van Zwolle naar Twente, ook wel Oude Twentseweg genoemd. Deze weg heeft verschillende keren zijn loop verlegd. De Wipstrikkerallee aan de zuidzijde van het essencomplex dateert uit de eerste helft van de 18de eeuw. Deze weg, in de 18de eeuw nog Nieuwe Allee genoemd, bestond waarschijnlijk al in de Middeleeuwen en kan gezien worden als een van de voorlopers van de huidige Herenweg.

Het Oosterenkcomplex was in 1832 nog geheel onbebouwd. De oudste boerderijen die in dit gebied hebben gelegen dateren pas van na 1850. Aan de oostzijde van het gebied, loodrecht op de Herenweg en de Wipstrikkerallee is rond 1870 een batterij opgeworpen tegen de doortocht van de Pruisische troepen. Deze batterij die bestond uit een aarden heuvel van slecht enkele meters is echter nooit voltooid.

In de periode 1920-1930 is het gebied volgebouwd. De wijk heeft straatnamen die verwijzen naar beroemde letterkundigen en dichters als Bredero en De Genestet. Ook de bouwbedrijven droegen namen die verwezen naar bekende dichters. Zo zijn in talloze huizen in deze buurt nog steeds driehoekige gevelstenen met de letters BBB te vinden. Deze initialen staan voor Bredero's Bouwbedrijf. Uit dezelfde periode dateert ook het Openluchtbad op de hoek van de Da Costastraat, Brederostraat en de Ceintuurbaan.

In de jaren '50 is de wijk uitgebreid. Uit deze periode dateren onder andere de huizen aan de Bilderdijkstraat en de Betje Wolfstraat. Van oudere bebouwing van vóór 1920 is in het gebied weinig overgebleven. Alleen langs de Wipstrikkerallee en de Herenweg is nog een aantal huizen te vinden die een oudere bouwdatum verraden.

Essen kunnen gezien worden als zeer waardevolle gebieden binnen de archeologie. Dit is te wijten aan het feit dat de essen meestal zijn aangelegd op de hoger gelegen dekzandruggen in het landschap. Door het plaggendek van soms wel 1 meter dik zijn de archeologische sporen vaak uitzonderlijk goed bewaard gebleven. Tijdens archeologisch onderzoek in een vooroorlogse wijk, de Driebergenbuurt, in Deventer is

zelfs aangetoond dat onder de fundamenteën van de woningen de archeologische sporen nog volledig intact aanwezig waren.

In 2015 is aangetoond dat op de dekzandrug van de Oosterenk sporen te verwachten zijn uit de prehistorie. Op een terrein naast restaurant Urbana zijn op de flank van de zandrug vondsten uit deze periode gedaan.

289

wijk: Wipstrik

waardering: 50%

Dit gebied ligt aan de rand van de polder Zuidbroek. Op het terrein hebben een houtzaagmolen en oliemolen gelegen.

De polder Zuidbroek ligt aan de zuidzijde van de Wipstrikkerallee. Het gebied wordt begrensd door de Hanekamp, het Almelose kanaal, de Zuidbroeklaan en de Wipstrikkerallee. De polder wordt al in 1422 in de historische bronnen genoemd. In deze bron wordt gesproken over een weiland in "Zuytbroeck bij het Koerhuus". Op het oudste kadastrale minuutplan uit 1832 is de polder nog onbebouwd. Na circa 1850 wordt in de polder door I.A. Parker het buitenhuis Overenk gesticht. Dit huis is vanaf 1882 bewoond door B. van der Pot. Samen met de boerderij van L.M. Poppe was het huis Overenk het enige huis in dit gebied. In het gebied ligt de oliefabriek Excelsior. Deze fabriek is in 1904 overgegaan van Jochem van Assen naar de firma Reinders. Deze laatste firma was tevens eigenaar van stoomoliefabriek de Aloë aan de Nieuwe Vecht.

Op een kaart uit de periode 1920-1930 is het gebied aangegeven als bouwterrein voor de bouwvereniging 'Samenwerking'. Naast woningen zou hier ook een schippersschool gebouwd worden. De bouw van de school is echter nooit doorgegaan. Tegenwoordig bevindt zich hier de wijk Wipstrik met straatnamen die verwijzen naar zeehelden als Willem Barentsz, Jan van Riebeeck et cetera.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De archeologische waardering van het plangebied blijft ongewijzigd. De gronden met een archeologische waardering van 50% hebben in de beheersverordening de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels, Artikel 20 Waarde - Archeologie.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Voor de Wipstrik is in oktober 2013 een Cultuurhistorische Quicksan opgesteld.

De cultuurhistorische quickscan dient als input voor de beheersverordening beheersverordening Wipstrik. Met name is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar ook andere aspecten zoals de historisch-ruimtelijke structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

De volgende onderdelen komen in de quickscan aan de orde:

- beschrijving van de cultuurhistorische waarden in zijn algemeenheid;
- beschrijving van de historisch ruimtelijke structuren;
- kwalificatie van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing;
- beschrijving van de historische groenstructuren;
- lijst cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Algemene beschrijving plangebied

De wijk Wipstrik heeft, in zijn geheel gezien, een belangrijke historische betekenis vanwege de gelaagde

ontwikkelingsgeschiedenis. De historie van Wipstrik is nauw verbonden met die van de stad Zwolle en het omringende platteland, met een deels op de middeleeuwen teruggaande infrastructuur in deze regio, en met een helder zicht op de groei en uitbreiding van Zwolle in de 19de en 20ste eeuw.

In het gehele plangebied is die historische gelaagdheid zeer goed herkenbaar. De Wipstrikerallee vervult nog steeds de functie van uitvalsweg, al is het verkeer hier uiteraard van een geheel andere aard dan in voorgaande eeuwen. Bovendien wordt deze allee nog steeds bepaald door een representatief en voornaam karakter, wat teruggaat op ontwikkelingen die op zijn minst al vanaf de 18de eeuw zijn te volgen. De diverse in het interbellum gerealiseerde woonbuurten - zowel voor de arbeidersklasse alsook en in het bijzonder voor de middenklasse - geven door hun opzet en verkavelingsstructuur een goed beeld van de ruimtelijke ideeën over stedenbouw en stadsplanning tijdens het interbellum en in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog.



afbeelding: fragment kaart Jacob van Deventer (ca. 1560), Wipstrikerallee bij de pijl

De naam Wipstrik is een oude benaming voor galg. Deze wijk dankt haar naam aan de Wipstrikerallee, een aanvoerroute naar de stad Zwolle, welke tot aan de voormalige Diezerpoort liep. Door toename in het aantal ter dood veroordelingen in de stad, werd net buiten de Diezerpoort een tweede plek aangewezen om het doodvonnis te voltrekken, buiten de al bestaande op de Grote Markt. Daar waar de tegenwoordige Wipstrikerallee de Diezerpoort passeerde, werden in vroegere tijden mensen opgehangen.

Historisch ruimtelijke structuren

Het plangebied heeft als totaal grote historische betekenis vanwege de gefaseerde ontwikkelingsgeschiedenis, waarvan de oudste relictten uit de middeleeuwen dateren. Vooral de 20ste eeuw heeft er de meeste sporen nagelaten en dan in het bijzonder uit het interbellum. Het onderliggende agrarische landschap is afgezien van de prestedelijke infrastructuur vrijwel volledig uitgewist. Bij de waardenbepaling van de historische structuren betreft het die aanwezige c.q. zichtbare en nog goed herkenbare structuren, die kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

specifieke ontwikkeling binnen de wijk (functie).

De ruimtelijke structuren die als waardevol worden aangemerkt staa beschreven in de Cultuurhistorische quickscan.



afbeelding: de Nieuwe Vecht met rechts de Filosofenallee, vanaf de Wipstrikkerallee (Vechtbrug)



afbeelding: de Wipstrikkerallee, vanaf de parallelweg



afbeelding: het Almelose Kanaal met links de Evertsenstraat, vanaf de Hanekamp (Hanekampbrug)

Historische bouwkunde

Een deel van de bebouwing in het plangebied heeft cultuurhistorische waarde. De bebouwing die als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt is opgenomen in de 'Lijst cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' die onderdeel is van de Cultuurhistorische quickscan.

De objecten en ensembles die cultuurhistorisch waardevol zijn voldoen aan de volgende criteria:

- *Objecten en complexen met een monumentenstatus*
Rijks- en gemeentelijke monumenten.
- *Objecten en complexen met architectuurhistorische waarden*
Dat wil zeggen, een relatief hoge ontwerpqualiteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie.
- *Objecten, complexen en ensembles met een bijzondere stedenbouwkundig-historische waarde*
Dat wil zeggen, als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
- *Gaafheid*
Dat wil zeggen, objecten en ensembles die in belangrijke mate ongewijzigd zijn gebleven sinds de bouwtijd of waarbij wijzigingen zeer zorgvuldig zijn aangebracht. Objecten en ensembles die in sterke mate zijn veranderd door het wijzigen van (winkel)puien, daken (dakkapellen, ophogingen, karakteristieke detailleringen), stucen of sausen van de gevels etc. voldoen niet in dit criterium.



afbeeldingen: boven: Trompstraat 53-59, Wipstrikerallee 2-4, onder: Herenweg 1-33, Hanekamp 12-200

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in de Wipstrik worden in de opzet van deze beheersverordening gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden de Cultuurhistorische quickscan als bijlage van deze toelichting.

De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gekregen. De ruimtelijke structuren die zijn gewaardeerd als van cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Landschap gekregen. Deze dubbelbestemmingen bevatten een regeling om op een passende manier rekening te houden met de cultuurhistorische waarden. Informatie over de dubbelbestemmingen is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels, Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie en Artikel 22 Waarde - Landschap.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

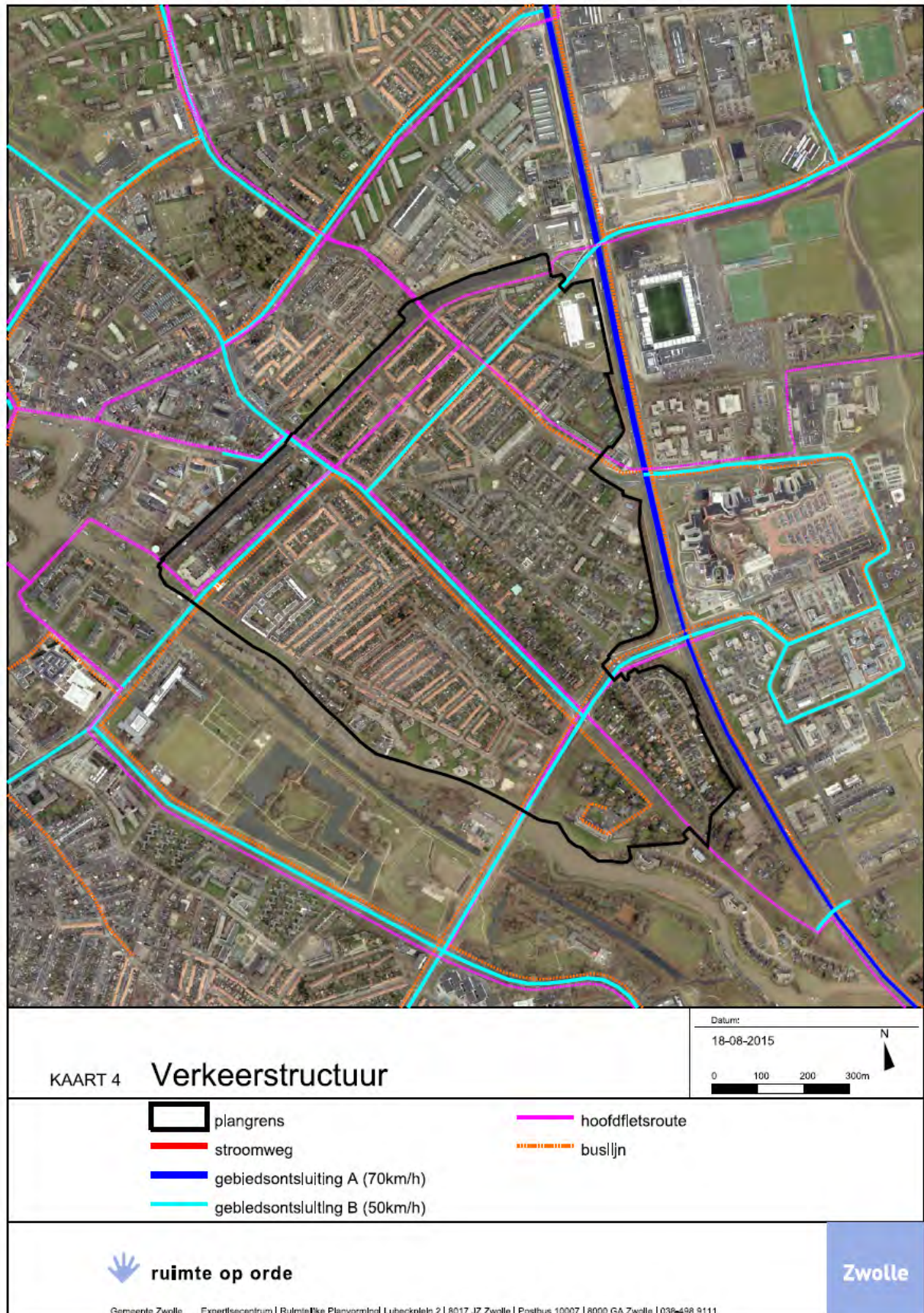
Categorisering van wegen

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties. Binnen de bebouwde kom onderscheiden we wegen met een erftoegangsfunctie en wegen met een gebiedsontsluitende functie. Beiden komen in het plangebied voor, van de gebiedsontsluitingswegen alleen type B. Dat zijn wegen met hoofdzakelijk een lokale binding en een ontsluitende functie, gericht op het bereikbaar maken van de wijk. Een goede doorstroming is hier van belang, op kruispunten vindt veelvuldig uitwisseling van verkeer van en naar andere wegen plaats. De maximumsnelheid op een gebiedsontsluitingsweg B is 50 km/uur.

De verkeersstructuur met de categorisering is weergegeven op de volgende kaart.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



De Hanekamp is onderdeel van de binnenring en moet zorgen voor de geleiding en concentratie van het verkeer met een bestemming in de binnenstad. De weg maakt dan ook deel uit van het parkeerverwijzingsstelsel naar de parkeervoorzieningen in het centrum. De vormgeving van de Hanekamp is afgestemd op de functie. De capaciteit is toereikend. Het fietsverkeer beschikt over een eigen fietsstrook.

In het plangebied zijn geen wegen van de buitenring gelegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Ceintuurbaan, die onderdeel is van de buitenring. In de afgelopen jaren is de Ceintuurbaan gereconstrueerd. De gemeente Zwolle beoogt met deze reconstructie doorgaande verkeersstromen zoveel mogelijk gebruik te laten maken van de buitenring en zo min mogelijk door de wijken te laten rijden.

De hoofdrijbaan van de Wipstrikkerallee tussen de Vechtstraat en de Leo Majorlaan fungeert als interringweg tussen de binnenring en de buitenring. Een goede verkeersafwikkeling op de interringwegen moet voorkomen dat andere wegen binnen de verblijfsgebieden als verbindingsweg gaan functioneren. Het profiel van de Wipstrikkerallee met zijn parallelwegen en de Leo Majorlaan is dermate ruim dat capaciteitsproblemen niet zijn te verwachten. De verblijfsfuncties zijn op de Wipstrikkerallee op enige afstand van de hoofdrijbaan gelegen. Aan de Leo Majorlaan worden geen woningen direct ontsloten.

De overige wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen en hebben in principe geen doorgaande verkeersfunctie. De wegen worden bereden door verkeer met een herkomst of bestemming in de wijk. Een uitzondering geldt voor de Brederostraat die, bij gebrek aan een geschikt alternatief, van oudsher als verbinding tussen de wijk Berkum en het stadscentrum functioneert. Het huidige gebruik van de Brederostraat geeft geen aanleiding hierin een wijziging aan te brengen. Ook blijft de volledige aansluiting van de Brederostraat op de Ceintuurbaan, evenals die van de Tesselschadestraat, vooralsnog gehandhaafd.

Parkeren

Als kenmerk van de sociale woningbouw in het Interbellum is de openbare ruimte in Wipstrik-zuid niet toegesneden op het ruimtebeslag van de rijdende en stilstaande auto's van deze tijd. In de smalle straten is naast de auto nauwelijks ruimte voor inrichting of vormgeving van andere functies. Ook de mogelijkheden voor een wijziging of uitbreiding van de parkeercapaciteit zijn aan fysieke grenzen gebonden. Er wordt niet overwogen aan de rand van de buurt in (grote) parkeerterreinen te voorzien. De Filosofenallee is sinds 1999 opgenomen in het belanghebbenden parkeergebied.

Fietsverkeer

Om het fietsgebruik te stimuleren heeft de gemeente hoofdfietsroutes aangewezen, die de woonwijken met het centrum, station, werkgebieden en/of scholenconcentraties verbinden. Aan dergelijke routes worden in Zwolle een aantal eisen gesteld, ondermeer op het gebied van comfort, vluchtheid, veiligheid, aantrekkelijkheid en herkenbaarheid. De hoofdfietsroute via de Vondelkade en de Filosofenallee is vormgegeven als fietsstraat. Andere hoofdfietsroutes in het plangebied zijn de Wipstrikkerallee, Vechtstraat, Leo Majorlaan en Tesselschadestraat.

Op de Leo Majorlaan, de Hanekamp, Brederostraat en de Tesselschadestraat beschikt het fietsverkeer over vrijliggende fietspaden respectievelijk -stroken. Op de overige wegen wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Hierbij zit het fietsverkeer van de Wipstrikkerallee op de parallelwegen die voor het autoverkeer enkel de direct aanliggende woningen ontsluit.



afbeelding: Vondelkade, vormgegeven als fietsstraat

Openbaar vervoer

Wipstrik is goed voorzien van openbaar vervoer. De stadslijn voert door het plangebied. Wipstrik heeft daarmee een directe verbinding met het centrum, het NS-station en Oosterenk. Lijn 1 voert door de Hanekamp, Brederostraat, Tesselschadestraat, Leo Majorlaan en Wipstrikerallee. De kwaliteit van de doorstroming van het openbaar vervoer is een belangrijke factor in de inrichting van deze straten. Op de Leo Majorlaan en de Ceintuurbaan halteren streeklijnen naar Coevorden, Steenwijk, Raalte, Ommen en Lemelerveld.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Structuurgroen

De Wipstrikerallee

De Wipstrikerallee is een oude invalsweg en een van de mooiste lanen (brede allee) van de stad Zwolle

(foto's zie paragraaf 3.1.1). Het vormt een belangrijke verbinding tussen de buitenring en de binnenring van Zwolle. Haar ligging is eeuwen terug op grond van het toen aanwezige, min of meer natuurlijke landschap bepaald. Door de ruimtelijke samenhang tussen monumentale villabebouwing en een breed profiel met monumentale bomen heeft deze laan een monumentaal karakter. Ook de voortuinen van de bebouwing langs de Wipstrikkerallee dragen bij aan het groene karakter van deze laan.

Het Almeloze Kanaal

Het Almeloze Kanaal maakt deel uit van de blauwgroene vinger in de centrumzone van Zwolle. Het water met de oevers vormt de drager, de ruggengraat, van deze vinger. In en aan deze vinger liggen belangrijke groene plekken voor de stad als het park de Wezenlanden, dat ook een belangrijke gebruiksfunctie vervult voor het plangebied. Het kanaal wordt in het plangebied overbrugd door de Weteringbrug, de Hanekampbrug en door een wandelbrug (Achterdijkspad). Vanaf deze bruggen vallen de woonschepen op. De oever wordt gevormd door een groene kade(dijk), die alleen ter hoogte van het Weteringpark, minder strak van vorm is.

In de brede groene zone ter hoogte van de Abel Tasmanstraat liggen verspreid een achttal flats, met daaromheen parkeerterreinen, grote gazons en heestervakken. Een klein deel van de oever, ter hoogte van de Van Spilbergenstraat, bestaat uit particuliere achtertuinen. Bij de Evertsenstraat en de Menistenstraat is de kade als dijklichaam nadrukkelijk aanwezig.



afbeelding: het Almeloze Kanaal met de Hanekampbrug (uiterst links) en de wandelbrug (Achterdijkspad)

De Nieuwe Vecht

De Nieuwe Vecht is van oudsher de waterverbinding tussen de binnenstad en de Overijsselse Vecht. Het kanaal ontleent haar monumentale karakter mede aan de aanwezigheid van de bomenrijen langs het water. Aan beide kanten van de kruising met de Vechtstraat ligt een weg (langzaamverkeerroute), met daarlangs bebouwing uit verschillende perioden. Langs de Filosofenallee staat het groen onder druk door de aanwezige parkeerproblematiek. Voor de Nieuwe Vecht is het belangrijk om de continuïteit en monumentaliteit te behouden en zonodig te herstellen. In dit verband dient met de ontwikkeling aan de overzijde (DSM-terrein e.o.) een relatie te worden gelegd.

De Ceintuurbaan (grenzend aan het plangebied)

De Ceintuurbaan maakt deel uit van de buitenring van Zwolle. Ondanks dat het profiel en de inrichting op delen van de ring van elkaar verschillen, ontstaat door de aanwezigheid van brede (midden)bermen met laanbeplanting een groen karakter. Door de veelal geringe leeftijd van de beplanting, de breedte van het wegenprofiel en de diversiteit aan bebouwing maakt de groenstructuur echter nog geen solide indruk. Naast tijd om tot wasdom te komen, zal ook gekeken worden naar de wijze waarop de groenstructuur eventueel versterkt kan worden.

De Hanekamp

De Hanekamp is een van de groene zones van de binnenring van Zwolle. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door een boomweide (linden) tussen de woonbebouwing aan de zuidzijde en de doorgaande weg. Daarnaast zijn de voortuinen van de flats langs de noordzijde van de Hanekamp beeldbepalend. Als beeldbegeleiding en ter oriëntatie van het verkeer is behoud van de groenstructuur noodzakelijk.

Buurtgroen

De groenstructuur in Wipstrik-noord onderscheidt zich in zekere mate van die aan de zuidkant. Dit hangt vooral samen met de verschillen in de stedenbouwkundige opzet die weer te maken heeft met de tijd waarin de verschillende delen binnen de wijk zijn ontstaan.

In Wipstrik-zuid hebben de toegangen tot de buurten een groen karakter: plantsoenen in de middenberm van de toegangswegen met een strakke inrichting. Deze plantsoenen zijn beeldbepalend voor de wijk. De tuindorpgedachte heeft hier heel letterlijk zijn weerslag gekregen in de speeltuin het Oosten nabij de Trompstraat, wat voor dit deel van het plangebied voorziet in speel- en vrijetijdsvoorzieningen.

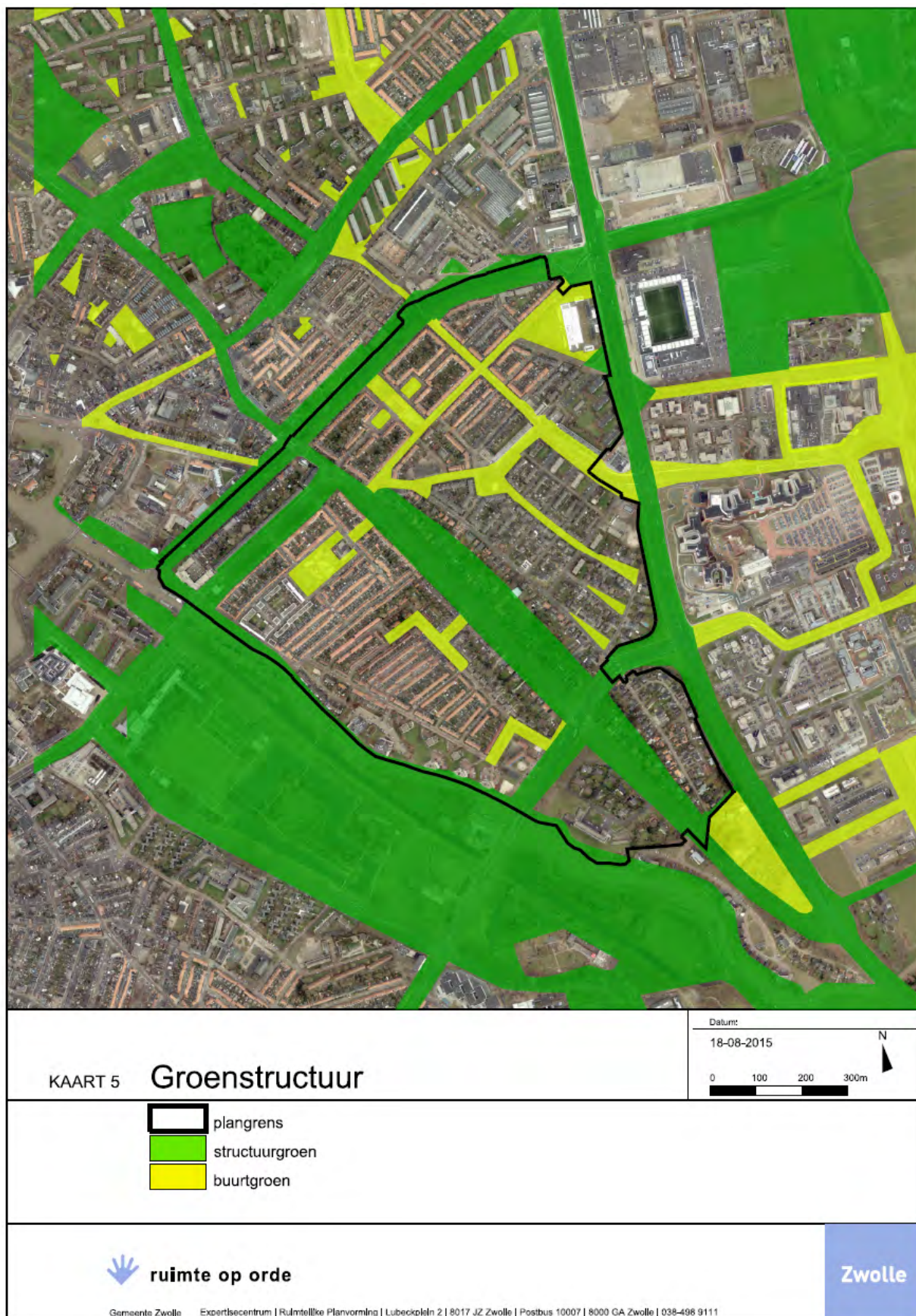
In Wipstrik-noord hebben de plantsoenen in de Huygens- en P.C. Hooftstraat hetzelfde karakter. Verder zijn in dit gedeelte vooral de bomen en de groenvoorzieningen langs de Brederostraat, de Herfterweg/Marie Koenenstraat/ Henriëtte Roland Holststraat en de Tesselschadestraat structuur- en beeldbepalend. Het Herfterplein vormt een belangrijke open groene ruimte in het hart van dit deel van de wijk en biedt speelgelegenheid voor de omliggende buurtjes. Langs de zuid- en oostrand vormt een serie wigvormige plantsoenen de overgang naar de groene oostrand (groenvoorzieningen langs de Ceintuurbaan e.o.)

Voor het buurtgroen geldt dat het 'monumentaal' karakter van de plantsoenen in relatie tot stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten behouden blijft en daar waar nodig hersteld wordt.

De groenstructuur is weergegeven op de volgende kaart.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De beheersverordening beoogt geen ontwikkelingen. De groenstructuur van het plangebied blijft ongewijzigd. Het structuurgroen en buurtgroen in het plangebied worden in beheersverordening beheersverordening Wipstrik conserverend bestemd.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur

Waterkeringen

In het plangebied zijn twee waterkeringen aanwezig. Het betreft een zogenaamde primaire waterkering langs het Almelose Kanaal en de kade langs de Nieuwe Vecht, die is ingedeeld in de categorie 'overige waterkeringen'. Beide waterkeringen zijn in beheer bij het waterschap Groot Salland. Ze beschermen het achterliggende gebied tegen hoog water. Elke waterkering heeft een zogenaamde kern- en beschermingszone. In 2001 heeft het Algemeen Bestuur van het waterschap een (nieuwe) Keur vastgesteld. Dit is een verordening met, onder andere, regels voor waterkeringen. De bepalingen zijn gericht op het in stand houden van het waterkerend vermogen van de keringen. Eigenaren en gebruikers van een woning, bedrijf of perceel grond nabij een waterkering zijn verplicht om zich aan de Keur te houden. De Keur behoudt te allen tijde zijn zelfstandige werking.

De waterkering staat aangegeven op de kaart in paragraaf 3.9.6.

3.6.1.2 Waterwinning

Het plangebied is geen onderdeel van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

3.6.1.3 Overstromingsrisico

Quicksan

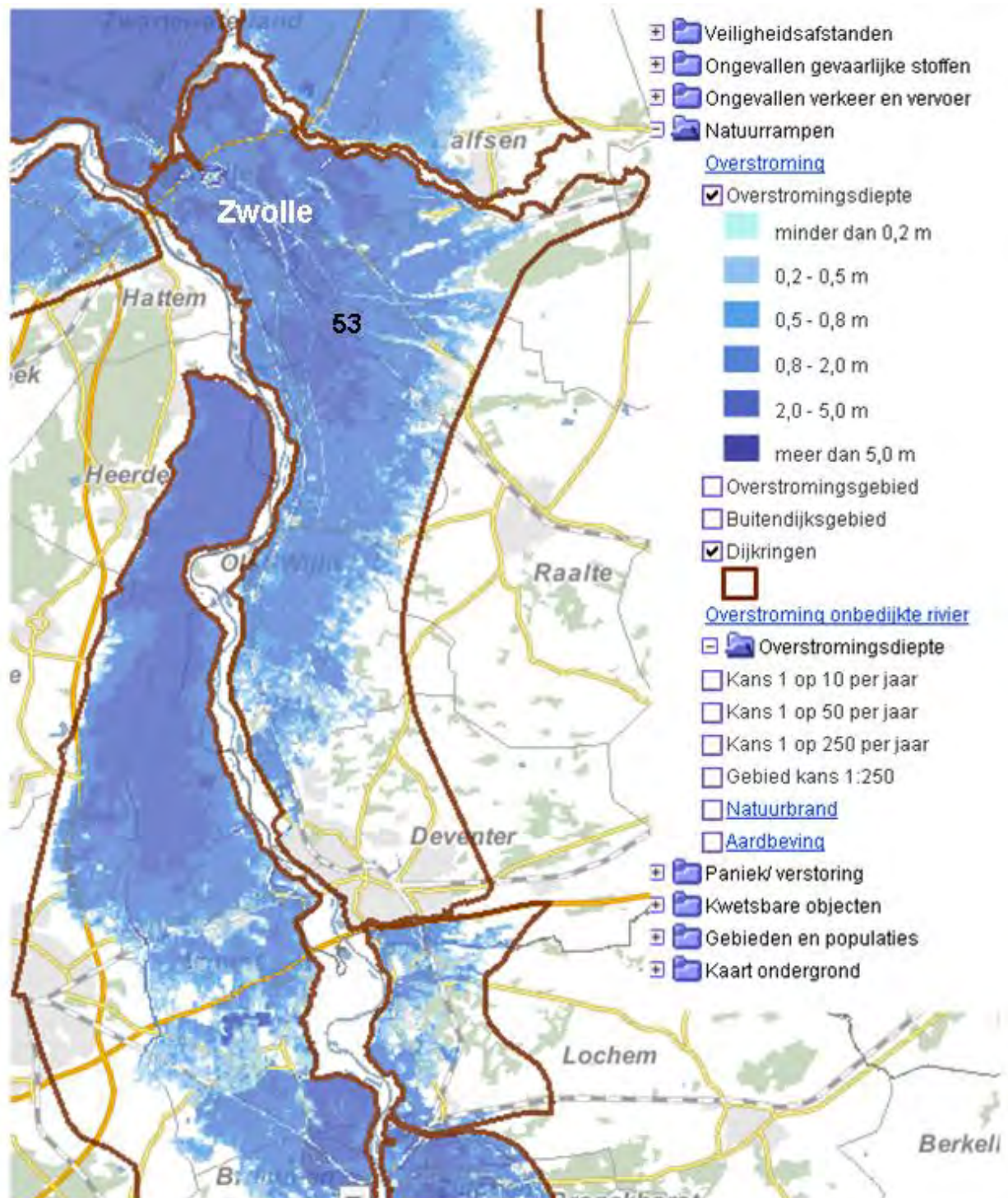
Het plangebied van beheersverordening beheersverordening Wipstrik is gelegen in dijkkring 53, Salland (zie figuur 1). Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde.



figuur 1: dijkkring 53

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/1.250e per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in Zwolle voor dijkkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep (figuur 2).



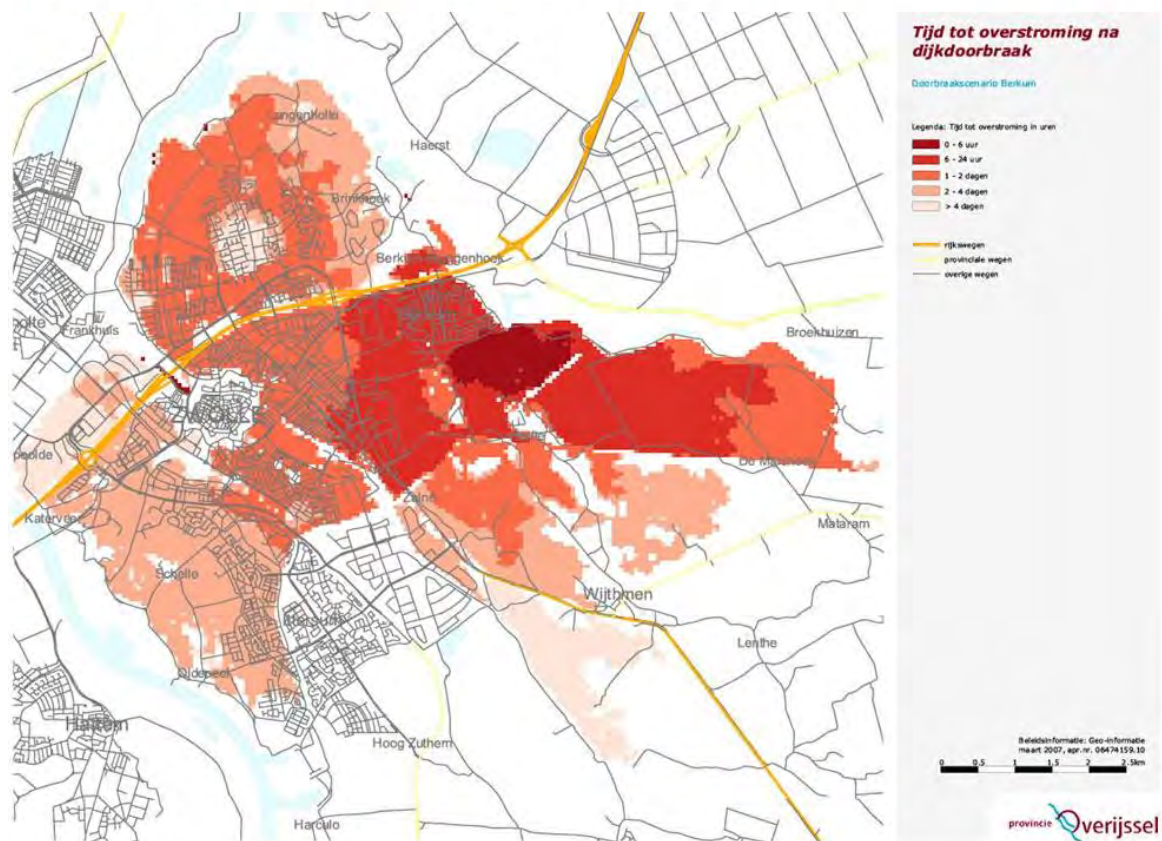
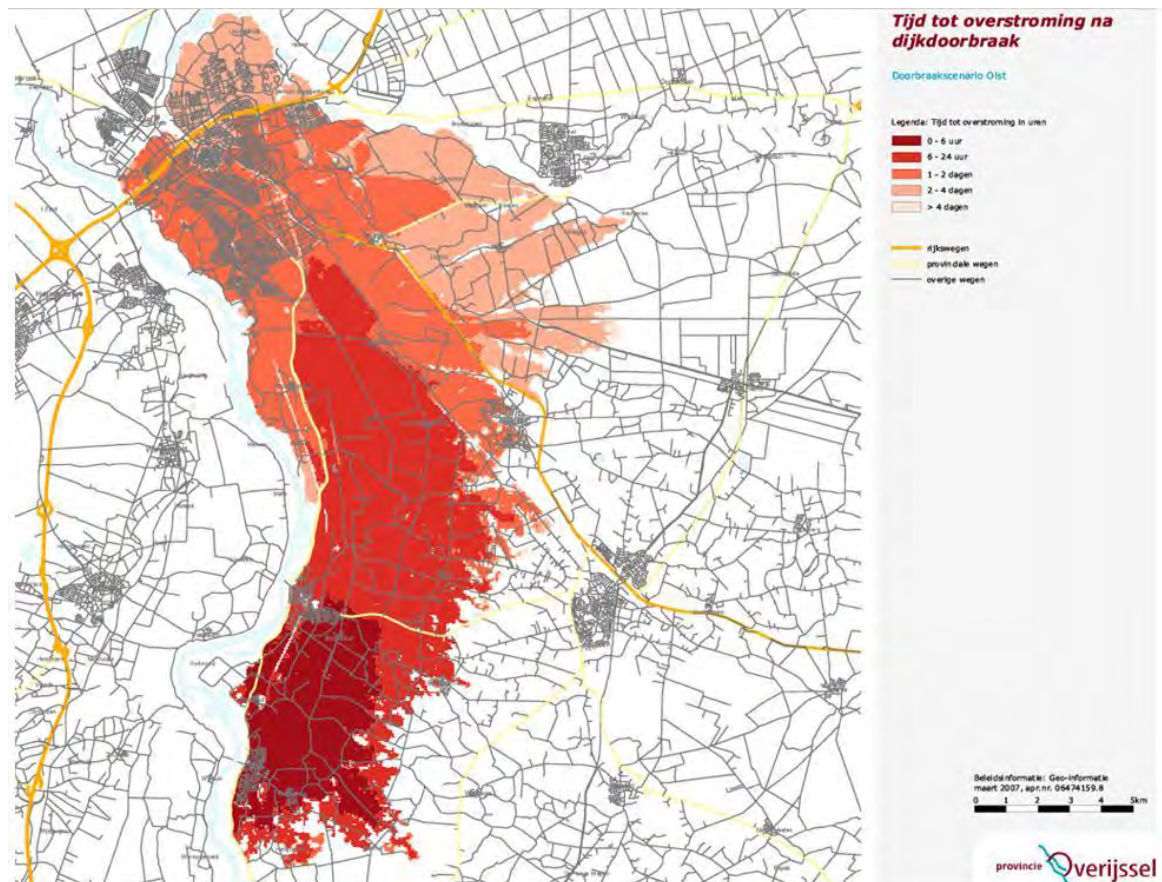
figuur 2: maximale waterdiepte tijdens een overstroming in dijkkring 53

Afhankelijk van de locatie waar een dijk doorbreekt zal water dijkkring 53 binnen stromen. In figuur 3 zijn twee maatgevende locaties (Olst en Berkum) weergegeven die uiteindelijk zullen leiden tot een waterstand weergegeven in figuur 2 en de snelheid waarmee het water dijkkring 53 instroomt (figuur 3). Afhankelijk van de locatie binnen dijkkring 53 kan het wenselijk zijn om maatregelen dan wel voorzieningen te treffen.

Zie de volgende figuren 3 dijkdoorbraak Olst (boven) en 4 dijkdoorbraak Berkum in Zwolle (beneden).

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



Maatregelen

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstromingen. Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De beheersverordening beoogt geen ontwikkelingen. Het watersysteem van het plangebied blijft ongewijzigd. De watergangen en waterkering in het plangebied worden in beheersverordening beheersverordening Wipstrik conserverend bestemd.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Bevolking en woningvoorraad

In de wijk Wipstrik wonen ongeveer 6.400 mensen. De Wipstrik heeft een gevarieerde woningvoorraad, grote en kleine woningen, koop en huur, laagbouw en gestapeld, vooroorlogs en naoorlogs. Wipstrik is een sterke wijk met een zogenaamd gerijpt woonmilieu. In de loop van de jaren is er een zeker evenwicht in de wijk ontstaan, er is sprake van stabiliteit. In de wijk is een mix van leefstijlen en huishoudentypen aanwezig. De dynamiek van de wijk wordt minder bepaald door ontwikkelingen in andere wijken, maar meer door de eigen kwaliteit van de wijk zelf.

Er bestaat wat woningtypen betreft een belangrijk verschil tussen Wipstrik-noord en -zuid. In Wipstrik noord zijn nog weinig huurwoningen. Het merendeel van de duurdere huurwoningen is verkocht aan de bewoners. Er resteren nog ongeveer 360 huurwoningen die in eigendom zijn van beleggers. Het betreft merendeels portiekflats. Deze flats zijn met name in trek bij ouderen. Ongeveer 70% van de woningen in Wipstrik-noord zijn koopwoningen.

In Wipstrik-zuid staan beduidend meer huurwoningen: 760 corporatiewoningen, 250 SON-woningen (Stichting Ouderenhuisvesting Nederland) en ongeveer 100 particuliere huurwoningen. Dit betekent dat 66% van de woningen in Wipstrik-zuid huurwoningen zijn.

In de gehele wijk Wipstrik is 30% van de woningvoorraad gestapeld. De verdeling van deze gestapelde woningen is niet gelijkmatig verdeeld over noord en zuid. In Wipstrik-noord is 22% van de woningen gestapeld en in Wipstrik-zuid 36%.

Onzelfstandige woonruimte

Bij onzelfstandige woonruimte is er sprake van woonruimte die niet kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een toegang, keuken, toilet en douche). Bij onzelfstandige woonruimte worden voorzieningen als bijvoorbeeld de keuken, toilet en douche gedeeld door meerdere bewoners. Kamerverhuur aan studenten is een bekende vorm van onzelfstandige woonruimte.

Het beleid over het toestaan van onzelfstandige woonruimte is vastgelegd in de 'Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte' die in werking is getreden op 28 maart 2014. Het gemeentelijk beleid voor onzelfstandige woonruimte in de wijk Wipstrik ziet er als volgt uit:

In de wijk Wipstrik mag maximaal 10% van het aantal woningen per postcodegebied voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) worden gebruikt. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan daarvoor bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de beheersverordening (ex art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo).

Het reeds bestaand (legaal) gebruik van woningen voor onzelfstandige woonruimte, mag ongewijzigd worden voortgezet. Dit betekent dat het bestaand gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte, waarvoor al een onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening of een afwijking van het bestemmingsplan was verleend, ongewijzigd mag worden voortgezet.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De beheersverordening beoogt geen ontwikkelingen. De functionele structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De woningen in het plangebied wordt in beheersverordening beheersverordening Wipstrik conserverend bestemd.

Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Zie ook paragraaf 2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.

De bestaande woningen met onzelfstandige woonruimte zijn op de verbeelding van de beheersverordening aangeduid met een aanduiding voor afwijkend gebruik en opgenomen op de Lijst van afwijkend gebruik die als bijlage bij de regels is gevoegd.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Centrum

In de wijk Wipstrik is geen concentratie van detailhandelvoorzieningen of wijkwinkelcentrum aanwezig. Er is een zeer bescheiden winkelapparaat voor dagelijkse voorzieningen: een supermarkt aan de Roemer Visscherstraat 17 en een slager aan de Evertsenstraat 65.

3.8.2 Sport & recreatie

Openlucht zwembad

Een wijkoverstijgende recreatieve voorziening is het openluchtbad aan de Ceintuurbaan. Het zwembad beschikt over twee Olympische 50 meterbaden, twee 40 meterbaden en twee peuterbaden. Het zwembad is geen openbare zwemgelegenheid. Men moet lid zijn van de vereniging die het bad beheert en exploiteert ('Vereniging Openluchtbad Zwolle') om er te mogen zwemmen.

Sinds 1992 weet de vereniging het bad te exploiteren door de inzet van vrijwilligers. Iedereen kan lid worden van de vereniging. Tegelijkertijd verplicht men zich tot een aantal uren vrijwilligerswerk per seizoen. De vereniging telt rond de 5500 leden en, afhankelijk van een goede of slechte zomer, passeren er jaarlijks tussen de 60.000 tot 90.000 bezoekers de poort van het zwembad.

Het openluchtbad uit 1933-1934, naar ontwerp van Jan Gerko Wiebenga in de vormtaal van het Nieuwe Bouwen in Nederland, is sinds 1994 een rijksmonument. In 2012 is het openluchtbad geheel gerenoveerd.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



afbeelding: het openluchtbad

Speeltuin bij wijkcentrum Bestevaer

In de wijk Wipstrik is bij het wijkcentrum Bestevaer (Trompstraat 10b) een grote speeltuin aanwezig.



afbeelding: speeltuin bij wijkcentrum Bestevaer

3.8.3 Maatschappelijk

Onderwijs

In het plangebied zijn drie basisscholen en één school voor speciaal onderwijs aanwezig.

De Koningin Emmaschool (Jacob Catsstraat 1) is een protestants-christelijke daltonschool en heeft daarmee een wijkoverstijgende functie gekregen. Daltononderwijs is een onderwijssoort waarbij de nadruk ligt op keuzevrijheid voor de leerling, samenwerking met andere leerlingen en de ontwikkeling van zelfstandigheid. Op de school is een buitenschoolse opvang aanwezig.

De Geert Groteschool (Van Hille Gaerthéstraat 86) is een brede school met een katholieke identiteit. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen, een ruime speelplaats met speelattributen en twee grasvelden als speelruimte. Een brede school is een voorziening in de wijk die zich richt op voor, tussen en naschoolse opvang. Het is een samenwerkingsverband tussen partijen die zich bezig houden met opgroeiende kinderen.

De Oosterenk (Herfterweg 1) is een openbare basisschool. Rondom het gebouw liggen twee speelterreinen. Op de school is een buitenschoolse opvang aanwezig.

De Obadjaschool (Willem Barentszstraat 72) is een vestiging van de Eliëzer- en Obadjaschool. Deze scholen bieden speciaal (basis) onderwijs op een gereformeerde grondslag. Op de locatie aan de Willem Barentszstraat wordt speciaal onderwijs cluster 3 gegeven, dat zich richt op zelfredzaamheid in de maatschappij.

Kinderopvang

Naast genoemde onderwijsvoorzieningen met buitenschoolse opvang zijn in de wijk Wipstrik een aantal kinderdagverblijven en peuterspeelzalen aanwezig.

Levensbeschouwing

Net buiten het plangebied huist de protestants christelijke gemeente in de Oosterkerk (Koewegje 2). De naastgelegen Bagijnehof is de bijbehorende ontmoetingsruimte. Verder bedienen de wijkoverstijgende kerken in de rest van de stad ook de bewoners van de wijk Wipstrik.

Wijkcentrum

In Wipstrik-zuid is wijkcentrum Bestevaer (Trompstraat 10b) gevestigd. Hier worden tal van maatschappelijke en culturele activiteiten georganiseerd. Bij het wijkcentrum is ook een grote speeltuin aanwezig (zie paragraaf 3.8.2 Sport & recreatie).

Medische voorzieningen

Wat medische voorzieningen betreft zijn in de wijk Wipstrik onder andere meerdere huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten aanwezig. Aan de Wipstrikerallee is een praktijk voor natuurgeneeswijzen gevestigd welke een wijkoverstijgende functie heeft.

3.8.4 Commercieel

Detailhandel

In de wijk is geen concentratie van detailhandelvoorzieningen. Detailhandel is beperkt en versnipperd aanwezig. Er zijn enkele wijkoverstijgende commerciële verzorgende functies in de Wipstrik aanwezig. Deze zijn voornamelijk op de Hanekamp en de Wipstrikerallee gevestigd. Het betreft hier o.a. een tapijtwinkel en een muziekwinkel (verkoop van piano's en orgels). Daarnaast is een rijwielhandel gevestigd aan de Betje Wolffstraat 1a.

Horeca

Aan de Wipstrikkerallee 213, net buiten het plangebied, bevindt zich zalencentrum en restaurant/café Urbana.

Motorbrandstofverkooppunt

Er is een bemand motorbrandstofverkooppunt (zonder LPG) gevestigd aan de Hanekamp 97.

3.9 Milieu

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

3.9.1 Geluid

Zwolle heeft in 2014 een actieplan geluid opgesteld. Op basis van een analyse van de geluidssituatie in de stad is bepaald waar de geluidhinderknelpunten zich bevinden. In de wijk Wipstrik, behorend bij het plangebied, bevinden zich geen geluidhinderknelpunten.

De woningen aan de Brederostraat hebben een gemiddeld aantal hinderpunten in het actieplan. Dat geeft aan dat deze weg in de wijk Wipstrik relatief het meest geluidbelast is. Er is echter geen sprake van een knelpunt.

Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een ruimtelijk plan geluidsgevoelige functieverandering toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen. Deze beheersverordening is gericht op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande structuur en leidt in principe niet tot nieuwe geluidsgevoelige functieveranderingen binnen zones van wegen.

In de Wipstrik zijn de volgende wegen zoneplichtig: de Hanekamp, Wipstrikkerallee, Brederostraat, Tesselschadestraat en Leo Majorlaan. De Ceintuurbaan valt buiten de beheersverordening beheersverordening Wipstrik, maar de zone van deze weg valt (gedeeltelijk) over de Wipstrik. De overige wegen zijn of worden ingericht als 30-km gebied.

Spoorweglawaaai

In en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Industrielawaaai

In en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen (geluidszones van) industrieterreinen gelegen.

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt binnen en in de nabijheid van de Wipstrik. Voor zover er geen milieuvergunning van deze bedrijvigheid aanwezig is, vindt een inschatting van de milieu-invoeden plaats aan de hand van de lijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) getiteld "Bedrijven en milieuzonering". De VNG-lijst geeft per bedrijfstype indicaties voor afstanden aan tussen bedrijven en woningen om de hinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Daarbij gaat het vooral om de milieu-invoeden die ruimtelijke consequenties hebben zoals geluid, geur- en luchtverontreiniging en externe veiligheid.

Bedrijvenlocaties

Net buiten het plangebied liggen bedrijvenlocaties zoals Floresstraat, Oosterenk, de Vrolijkheid en de Marslanden. Op bedrijvenlocatie Floresstraat in Diezerpoort ligt het bedrijf DSM. Hier speelt met name

externe veiligheid een rol. Op de Oosterenk ligt het voetbalstadion van PEC Zwolle. Deze levert geluid en lichthinder. In de milieuvergunningen zijn voorwaarden opgenomen zodat wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Aan de rand van de wijk ligt langs de Ceintuurbaan het openluchtzwembad. Volgens de VNG-lijst kan de invloedssfeer voor wat betreft geluid tot 200 meter reiken. Het openluchtzwembad heeft een adequate milieuvergunning. De geluidhinder valt voor een deel samen met de geluidzone van de Ceintuurbaan en Brederostraat.

De verspreid door de wijk aanwezige kleinschalige bedrijvigheid, vooral praktijken, dienstverlenende instellingen, kantoren en detailhandel hebben weinig milieu-invloeden.

Bedrijven op woonlocaties

In het plangebied is een aantal functies (kantoren, detailhandel, dienstverlening, aan huis verbonden beroep of bedrijf) in woningen, of een gedeelte daarvan, gevestigd. Het beleid is er op gericht om (voormalige) woonhuizen de bestemming eengezinshuizen of meergezinshuizen te geven. De woonfunctie is uiteindelijk de belangrijkste functie in de wijk. Dit betekent echter niet dat een afwijkende bestemming niet is toegestaan. Er is een inventarisatie gemaakt van de afwijkende bestemmingen in woonhuizen, groter dan de bij recht toegestane praktijk aan huis (30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²). Op de plankaart staan de woningen aangegeven waar een afwijkende bestemming is toegestaan. In de voorschriften is een bijlage opgenomen waarin staat aangegeven welke afwijkende bestemming is toegestaan en in welke omvang (bijvoorbeeld het gehele pand of alleen de begane grond).

Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Bij deze beheersverordening is een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging gevoegd. De Staat geeft aan welke bedrijvigheid in de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis als bedrijf aan huis (30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²) is toegelaten. Zie voor meer informatie de Algemene verklaring bij de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

Uitgangspunten bij de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging zijn:

- In woonpanden waar ook voor een deel een werkfunctie aanwezig is wordt slechts bedrijvigheid van categorie A en B toegelaten. De kleine categorie C bedrijven passen hier in principe niet, omdat hier de bedrijfsactiviteiten direct grenzend aan de woonfunctie uitgeoefend worden.
- Bedrijven die niet in de lijst zijn opgenomen of als niet toelaatbaar in de lijst zijn aangegeven kunnen niet worden toegelaten, tenzij ze qua aard en milieubelasting overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan.
- Bedrijven dienen qua aard en omvang te passen bij de hoofdfunctie wonen. Daarom worden bepaalde categorieën bedrijven zoals landbouwbedrijven en zware industriële bedrijven uitgesloten.
- Activiteiten die apart bestemd zijn, zoals detailhandel, horeca en kantoren, zijn niet in de lijst opgenomen.

3.9.3 Luchtkwaliteit

Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. Om de monitoring van het NSL uit te kunnen voeren, heeft destijds het ministerie van VROM, op basis van de Saneringstool/Rapportagetool, de Monitoringstool ontwikkeld. Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente Zwolle geen overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit gevonden. Ook het plangebied voldoet daarmee aan de normen voor luchtkwaliteit.

3.9.4 Bodemkwaliteit

De Wipstrik is een oude woonwijk met enige kleinschalige bedrijvigheid. Industrie komt er niet voor en is er ook vroeger niet geweest. Op grond van historische informatie worden er dan ook geen grote bodemverontreinigingen verwacht. Als gevolg van jaren wonen met her en der wat kleinschalige bedrijvigheid zullen er voor een aantal stoffen voor deze wijk verhoogde achtergrondwaarden worden vastgesteld.

Zoals te verwachten lagen op diverse locaties ondergrondse tanks met stookolie voor huishoudelijk gebruik. In het kader van de actie tankslag zijn deze grotendeels gesaneerd.

3.9.5 Externe veiligheid

Route voor transport gevaarlijke stoffen

Door of langs de Wipstrik loopt geen route voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Opslag gevaarlijke stoffen

In het openluchtwembad aan de Ceintuurbaan 1 is een opslagplaats van chloor. Hiervoor is een milieuvergunning verleend, waarin voorwaarden zijn opgenomen voor een veilige opslag van chloor.

Het motorbrandstofverkooppunt aan de Hanekamp 97 verkoopt geen LPG.

Net buiten het plangebied, op het DSM-terrein aan de Ceintuurbaan 5, is een opslag van gevaarlijke stoffen. De externe veiligheidscontour van deze opslag loopt net over de Vondelkade, maar voor de woningen langs. Zie de kaart in paragraaf 3.9.6.

Andere risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen andere risicobronnen die van invloed zijn op het plangebied

3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Een hoofdtransportleiding voor water is aanwezig aan de westkant van de Ceintuurbaan (voor een groot deel parallel aan de Ceintuurbaan) doorgaand langs de Leo Majorlaan. Het betreft een hoofdtransportleiding voor water met een diameter van 315 mm.

Boven de zuidoost hoek van het plangebied bevindt zich een straalpad van KPN-telecom dat loopt van de straalverbindingstoren Zwollerkerspel naar Ugchelen. De hoogteligging van het straalpad boven het plangebied is 46,50 meter.

Als door bebouwing of andere obstakels de op de kaart genoemde hoogtes niet worden overschreden zal de straalverbinding er geen hinder van ondervinden. Binnen de begrenzing van het straalpad is de maximaal toegestane bouwhoogte 9 meter. Er is daarmee geen sprake van een mogelijk conflicterende situatie.

De kabels, leidingen en straalpad zijn weergegeven op de volgende kaart.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik



3.9.7 Molenbiotoop van molen de Passiebloem

In de wijk Wipstrik bevindt zich aan de Vondelkade 175 de oliemolen de Passiebloem. Deze molen is een beschermd monument. Geconstateerd is dat de windvang van de molen niet meer optimaal is. De toevoer en afvoer van wind is, door de bouw van fabrieken en woningen vanaf het begin van de vorige eeuw, veranderd en daardoor belemmerd. Om die reden is onderzocht of verplaatsing van de molen mogelijk is. Na afweging van de diverse mogelijkheden heeft de raad in maart 1998 besloten de molen op de huidige plaats te handhaven.



afbeelding: oliemolen de Passiebloem

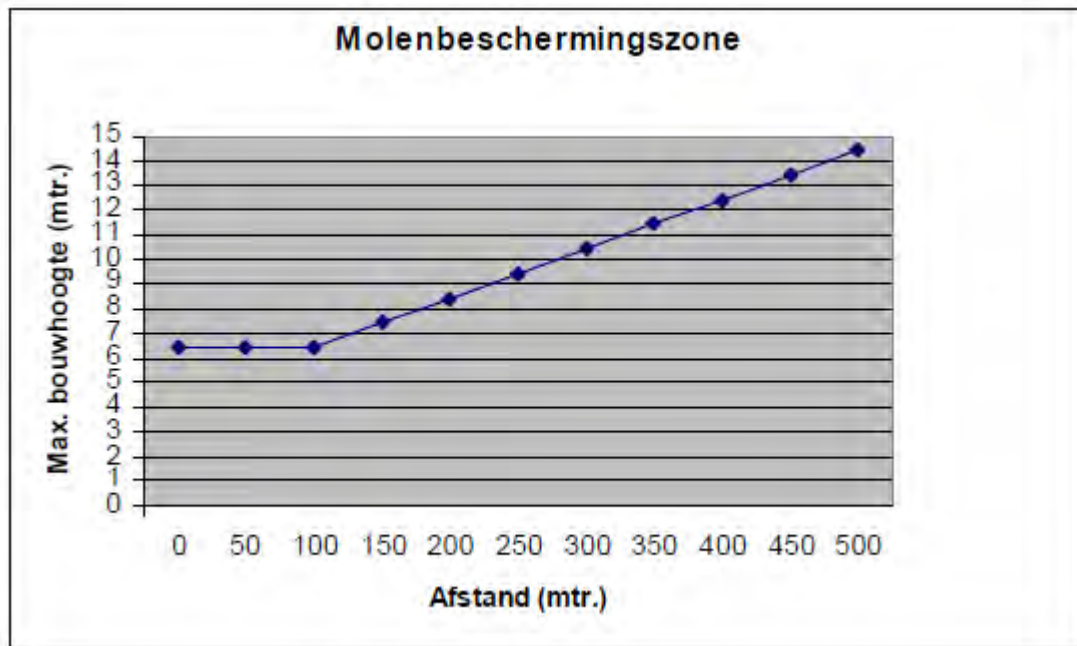
Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Wipstrik is bekeken op welke wijze de windvang van de molen beschermd en gegarandeerd kan worden. De huidige bebouwingshoogten in het gebied zijn een gegeven en zijn ook als zodanig toegestaan in de regels van de beheersverordening. Het handhaven van de huidige windvang is op deze wijze gegarandeerd.

Voor nieuwbouwprojecten is op de plankaart van het geldende bestemmingsplan Wipstrik 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 Passiebloem. Deze zone van 500 meter ligt voor het overgrote deel in het plangebied van de beheersverordening beheersverordening Wipstrik en is daarom op de kaart en in de regels van deze beheersverordening opgenomen conform de methodiek van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle'. De molenbiotoop staat aangegeven op de kaart in paragraaf 3.9.6.

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. Voor de beoordeling van de windvang kan een windtunnelonderzoek noodzakelijk zijn.

In de regels van het plan is de hoogteligging van de molenbiotoop nader omschreven. De bepalingen zijn gebaseerd op de Handleiding Molenbiotoop (1996) van de Vereniging Hollandsche Molen. Uitgangspunt hierbij is het handhaven en garanderen van de huidige windvang. Een molen die stilstaat vervalt snel. Het opnemen van de molenbiotoop in deze beheersverordening geeft het belang van de molenbiotoop voor de historische molen aan.



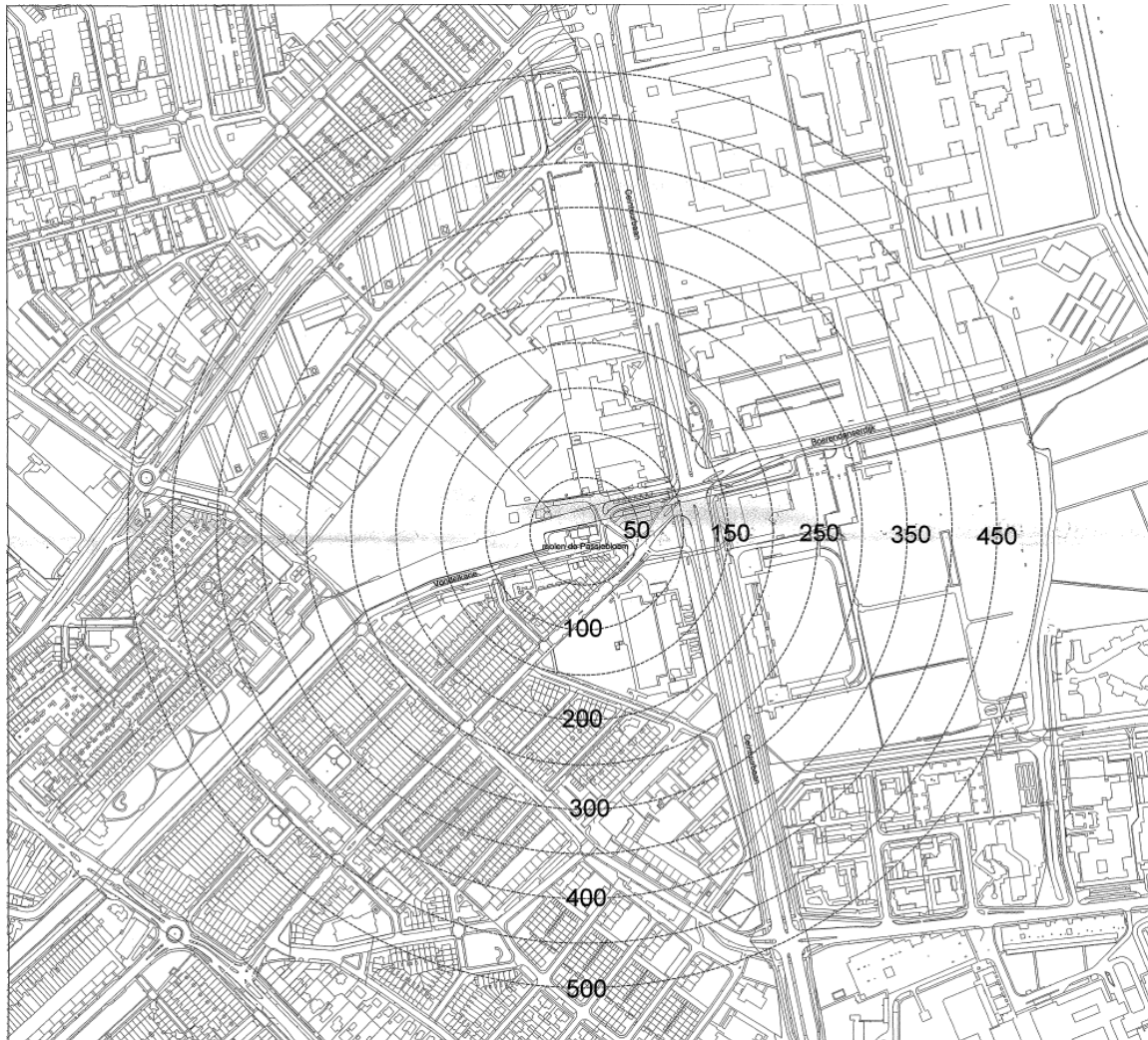
grafiek: hoogteligging van de molenbiotoop

Binnen de molenbiotoop bestaat een rekenmodel voor de maximale bouwhoogte, waarbij de windvang niet wordt belemmerd.

Uitgaande van de stellinghoogte van 6,42 meter betekent dit een maximale bouwhoogte van 6,42 meter tot een afstand van 100 meter, gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de op de kaart aangegeven molen. De molen is gelegen in het plangebied aan de Vondelkade nummer 175.

Op meer dan 100 meter afstand geldt de 1:50 regel. Deze regel houdt in dat elke 50 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mag zijn. Dit betekent dat obstakels een hoogte mogen hebben die varieert van 7,42 meter op 150 meter tot 14,42 meter op 500 meter van de voet van de molen.

Dit is weergegeven in de grafiek hoogteligging van de molenbiotoop. De afstanden staan op de volgende afbeelding aangegeven.



afbeelding: afstanden molenbiotoop

3.10 Duurzaamheid

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. De beleidsvisie biedt 2 mogelijkheden voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit. Eén methode, toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. Hierbij wordt het minimale niveau meegegeven, waarbij bouwpartijen door selectie uit een keur van maatregelen aan dit niveau kunnen komen. Het andere betreft een lijst van acht maatregelen, waaruit minimaal vijf maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid. Ook het minimale niveau is bovenwettelijk en ligt dus boven het niveau van het Bouwbesluit. Daarom zal gewerkt moeten worden met andere instrumenten, zoals bijvoorbeeld een convenant met de projectontwikkelaars.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Deze beheersverordening 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 beheersverordening Wipstrik zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van de beheersverordening beheersverordening Wipstrik.

De regels van de beheersverordening bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik;**
- **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging;**

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 een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden 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 bouwMak, of indien er geen bouwMak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

In de beheersverordening is 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 29 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

In de beheersverordening is 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 de beheersverordening. 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.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 18 Leiding - Riool;

Artikel 19 Leiding - Water;

Artikel 20 Waarde - Archeologie;

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie;

Artikel 22 Waarde - Landschap;

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering.

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 25 Algemene bouwregels;

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop;

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 29 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst van afwijkend gebruik dat toegestaan is in de bestemmingen Detailhandel, Wonen en Wonen - Meergezinshuis;
2. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten voor bedrijf aan huis die is opgenomen in de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis. Hierbij is een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen opgenomen.

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 uitsluitsel 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 - Nutsvoorziening

Uitgangspunten:

- Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken. In de regels werd er daarom tot nu toe al geen rekening mee gehouden.
- In het kader van de deregulering worden openbare nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter in de groen en verkeersbestemmingen toegestaan.
- Nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² worden specifiek op de plankaart aangegeven. Deze bestemming wordt ook op de plankaart aangegeven op plaatsen waar bestaande kleinere nutsgebouwtjes tot meer dan 50 m² moeten kunnen worden uitgebreid.

In dit plangebied is deze bestemming ook gegeven aan het grote complex van KPN aan de Pieter

Steijnstaat, Caspar Fagelstraat en Isaac van Hoornbeekstraat in Dieze-Oost.

Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Deze bestemming betreft de bestaande verkooppunten van motorbrandstoffen aan de Van Wevelinkhovenstraat en de Meppelerstraatweg. De verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG is toegestaan. Ook de exploitatie van een zogenaamde 'autoshop' en een autowasinrichting zijn toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf - Windmolen

Deze bestemming omvat de locatie van molen de Passiebloem, welke een rijksmonument is. De cultuurhistorische waarden van de molen worden, ook vanuit de status als monument, beschermd.

Artikel 7 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd. In de bestemming 'Groen' zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van zal worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming 'Groen' zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 9 Maatschappelijk

Deze bestemming betreft de locaties van onder andere de scholen en speeltuinvereniging in de Wipstrik. De begrippen maatschappelijke voorzieningen: en bijzondere woonvorm: die in deze bestemming genoemd worden staan omschreven in de lijst van begrippen.

Artikel 10 Sport - Zwembad

Deze bestemming is opgenomen voor de locatie van het openluchtbad aan de Ceintuurbaan. Op de gronden met deze bestemming mogen zwembaden worden aangelegd en gebouwen ten behoeve van zwembaden worden gebouwd. Voor het bouwen van tribunes en gebouwen van meer dan 15 m² geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 11 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Wel zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', die is opgenomen voor voortuinen aan de Vondelkade en Filosofenallee, bijbehorende bouwwerken tot een maximummaat toegestaan.

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

Artikel 13 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter

worden gebouwd.

Artikel 14 Water

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

Artikel 15 Wonen

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

Uitgangspunten:

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

Beroep of bedrijf 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 en tevens voor een aan huis verbonden bedrijf. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut

maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

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

In de begrippen zijn definities opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf. De definities van beroep en bedrijf aan huis zijn gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinities. 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.

In de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging staat aangegeven welke functies voor een bedrijf aan huis zijn toegestaan (voornamelijk categorie A).

Bouwwerken, zonder dak:

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

Afwijkend gebruik:

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

Artikel 16 Wonen - Meergezinshuis

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

Bijgebouwenregeling:

De regels voor bijbehorende bouwwerken wijken af van de regeling voor de eengezinshuizen. Per afzonderlijke gestapelde woning mag buiten het bouwvlak 25 m² worden gebouwd. Daarnaast mag er een onbepaalde oppervlakte worden gebouwd ten behoeve van algemene voorzieningen voor het meergezinshuis. Dit voorzover het bestemmingsvlak dit toelaat. Waar geen bijbehorende bouwwerken gewenst zijn, komt de bestemming 'Tuin'.

Afwijkend gebruik:

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

Artikel 17 Wonen - Woonwag

Deze bestemming is voor de woonwagenlocaties in het plangebied. De regels bij deze bestemming volgen zoveel mogelijk de richtlijnen van de nota 'Woonwagenlocaties en standplaatsen 2012'.

Artikel 19 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden (zie paragraaf 3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden).

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

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 20 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie paragraaf 3.2 Archeologie).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde in de Cultuurhistorische quickscan heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 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 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze lijst is onderdeel van de Cultuurhistorische quickscan, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Artikel 22 Waarde - Landschap

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

De ruimtelijke structuren die als waardevol worden gewaardeerd staan in de Cultuurhistorische quickscan beschreven. Deze ruimtelijke structuren hebben de dubbelbestemming Waarde - Landschap gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden van deze gronden.

Hiermee worden de landschappelijke waarden van deze ruimtelijke structuren beschermd.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied, de kernzone en de beschermingszone van de waterkering aan de noordzijde van het Almelose Kanaal en de waterkering aan de oostzijde van de Nieuwe Vecht.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de 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 verouderende regeling zijn de voorschriften van de keur niet in de beheersverordening 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 24 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens de planregeling bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 25 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan het betalen van een compenserende bijdrage aan de gemeente Zwolle. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

Deze aanduiding omvat de beschermingszone van de primaire waterkering langs het Almelose Kanaal. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) schrijft voor dat voor deze gronden regels worden gesteld ter bescherming van het belang van deze primaire waterkering.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop

Bij het opstellen van de planregeling is bekeken op welke wijze de windvang van de windmolen de Passiebloem, die in het plangebied ligt, 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 in het vigerende bestemmingsplan Wipstrik 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 Passiebloem. Deze zone van 500 meter ligt gedeeltelijk ook in de beheersverordening Wipstrik en is daarom in dit bestemmingsplan opgenomen nu als gebiedsaanduiding conform de bestemmingsplanmethodiek van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

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.

In deze gebiedsaanduiding is de hoogteligging van de molenbiotoop nader omschreven.

Artikel 28 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 de beheersverordening 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 29 Algemene procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het 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 31 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

Deze bijlage omvat per adres het afwijkend gebruik dat binnen de bestemmingen Detailhandel, Wonen en Wonen - Meergezinshuis is toegestaan.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is een algemene staat die toegepast wordt bij ruimtelijke plannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de regeling voor bedrijf aan huis die is opgenomen in de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis.

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

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

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

4.7 Handboek

Deze beheersverordening is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is conserverend van karakter. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om bij deze beheersverordening een exploitatieplan te voegen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg

Met de provincie Overijssel en waterschap Groot Salland en de buurgemeenten is afgesteld dat het plan niet voor vooroverleg behoeft te worden aangeboden gelet op het conserverende karakter van het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

Bijlage 1 Cultuurhistorische quickscan

CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN - WIPSTRIK

1 Cultuurhistorische waarden: algemene omschrijving

Rijke historie

Het plangebied ligt ten oosten van de Zwolse binnenstad, waar het door de wijk Dieze (Diezerpoort) wordt gescheiden van de oude binnenstad. Vanuit de vroegere vesting zijn de Vechtstraat en de Rhijnvis Feithlaan de belangrijkste verbindingswegen naar het onderzoeksgebied. Het huidige beeld van Wipstrikkerallee wordt gedomineerd door de drukke Wipstrikkerallee, als een van de belangrijkste uitvalswegen van de stad. Deze allee gaat terug op een middeleeuwse oorsprong en heeft door de hoge laanbeplanting en de uit villa's en middenstandswoningen bestaande lintbebouwing nog steeds een voornaam karakter. Ten noorden en zuiden van de Wipstrikkerallee geven de hier vanaf het interbellum gerealiseerde woonbuurten een beeld van de uitbreidingen van Zwolle in de 20^{ste} eeuw, een proces dat in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied is afgerond in de jaren 1950-1970.

De agrarische voorgeschiedenis van het gebied is vrijwel volledig uitgewist. Wel zijn er infrastructurele elementen van voor de verstedelijking herkenbaar gebleven, met name de Wipstrikkerallee, maar bijvoorbeeld ook de Herenweg en een restant van de Herfterweg. Voor een deel zijn dit nog steeds belangrijke verbindingen in het gebied, zowel intern als naar buiten. De uit omstreeks 1600 daterende Nieuwe Vecht en het in 1853 tot het Almelose Kanaal vergraven deel van de Nieuwe Wetering vormen de historische omkadering van het gebied, waarvan de oostgrens wordt bepaald door het naoorlogse deel van de Ceintuurbaan. Deze structuren scheiden het onderzoeksgebied op een heldere wijze van de omliggende gebieden en verlenen Wipstrikkerallee een min of meer besloten karakter.

Uit de prestedelijke fase resteert verder de uit 1776 daterende oliemolen De Passiebloem, deel uitmakende van een molenbiotoop waartoe ook enkele andere maar later verdwenen molens behoorden. Ze bevonden zich evenwel buiten het onderzoeksgebied. Bovendien zijn er aan de Wipstrikkerallee en de Herenweg nog enkele kleine boerderijen en landarbeiderswoningjes.

Het onderzoeksgebied heeft nu nog steeds een belangrijke historische betekenis vanwege de gelaagde ontwikkelingsgeschiedenis. De historie van Wipstrikkerallee is nauw verbonden met die van de stad Zwolle en het omliggende platteland, met een deels op de middeleeuwen teruggaande infrastructuur in deze regio, en met een helder zicht op de groei en uitbreiding van Zwolle in de 19de en 20ste eeuw.

In het gehele onderzoeksgebied is die historische gelaagdheid zeer goed herkenbaar. De Wipstrikkerallee vervult nog steeds de functie van uitvalsweg, al is het verkeer hier uiteraard van een geheel andere aard dan in voorgaande eeuwen. Bovendien wordt deze allee nog steeds bepaald door een representatief en voornaam karakter,

wat teruggaat op ontwikkelingen die op zijn minst al vanaf de 18de eeuw zijn te volgen. De diverse in het interbellum gerealiseerde woonbuurten – zowel voor de arbeidersklasse alsook en in het bijzonder voor de middenklasse – geven door hun opzet en verkavelingsstructuur een goed beeld van de ruimtelijke ideeën over stedenbouw en stadsplanning tijdens het interbellum en in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog. Daarbij is te zien dat de vooroorlogse delen van het onderzoeksgebied worden gekenmerkt door het tuindorpprincipe, met aandacht voor groenstroken en (bescheiden) parkstructuren. Na de oorlog wordt voor de groencomponent een grotere plek ingeruimd. Een bijzonder object in het gebied is het Gemeentelijke Openluchtbad uit 1933 aan de Ceintuurbaan dat inmiddels net als molen De Passiebloem rijksbeschermd is.

2 Historische ruimtelijke structuren

Het onderzoeksgebied heeft als totaal grote historische betekenis vanwege de gefaseerde ontwikkelingsgeschiedenis, waarvan de oudste relictten uit de middeleeuwen dateren. Vooral de 20ste eeuw heeft er de meeste sporen nagelaten en dan in het bijzonder uit het interbellum. Het onderliggende agrarische landschap is afgezien van de prestedelijke infrastructuur vrijwel volledig uitgewist. Bij de waardenbepaling van de historische structuren betreft het die aanwezige c.q. zichtbare en nog goed herkenbare structuren, die kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een specifieke ontwikkeling binnen de wijk (functie).

De belangrijkste historische ruimtelijke structuren zijn:

Uit de periode voor 1900

- Het tracé van de Nieuwe Vecht, een laat 16de-eeuwse trekvaart, vergraving van een oudere wetering;
- Het tracé van het Almelose Kanaal uit 1853, een vergraving van de Nieuwe Wetering;
- De Wipstrikkerallee als een van oorsprong middeleeuwse uitvalsweg met monumentale beplanting;
- De Filosofenweg als een oude verbindingsweg langs de Nieuwe Vecht;
- De Herenweg, voormalige landweg over de Oosterenk;
- Een restant van de Herfterweg, eveneens een voormalige landweg over de Oosterenk;
- Een restant van de vroegere Ossenkampsweg ofwel het meest zuidelijke deel van de tegenwoordige Brederostraat (grofweg tot aan de Roemer Visscherstraat), voormalige landweg over de Oosterenk;

Na 1900

- De Ceintuurbaan met de Zuidbroeklaan (huidige Leo Majorlaan): grootschalige infrastructuur uit de jaren '30-'50, onderdeel van prestigieus ringwegplan en uiteindelijke ontwikkelingsas;
- De uit het interbellum daterende stedenbouwkundige structuur van het tuindorp bij de Koningin Emmaschool aan de Jacob Catsstraat;

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

De **historische gelaagdheid** uit zich onder meer in de aanwezigheid van interessante ruimtelijke structuren en ensembles met cultuurhistorische waarde. Tezamen vertellen ze het historische verhaal en de ontwikkelingsgeschiedenis van het onderzoeksgebied. In Wipstrik betreft het vijf historische ensembles:

- **Wipstrikkerallee, oude uitvalsweg**

De Wipstrikkerallee is een eeuwenoude uitvalsweg in zuidoostelijke richting. Vanwege het kaarsrechte tracé en de kostbare laanbeplanting had deze laan al vanouds een zeer voornaam karakter. In de 19^{de} en 20^{ste} eeuw leidde dit tot de vestiging van voorname huizen en kleine buitens, alsmede middenstandswoningen langs de allée. Het beeld van een representatieve uitvalsweg met monumentale laanbeplanting (zwarte eiken), voorname villa- en middenstandsbebouwing is langs deze laan goed behouden gebleven. Het meest zuidoostelijke deel van de laan – met het karakteristieke complex Wipstrikkerallee 209 en de sterk verbouwde voormalige villa Urbana op nr.213 – valt net buiten het onderzoeksgebied.

- **Philosofenallee, oude verbindingsweg**

Ook de direct langs de Nieuwe Vecht gelegen Filosofenallee vormt een oude verbindingstructuur met hoge laanbeplanting. Deze allée scheidt Wipstrik van de net buiten het onderzoeksgebied gelegen Bagijnenweide. Het beeld van de Filosofenallee wordt nog steeds bepaald door de ligging langs het water van de Nieuwe Vecht, de hoge laanbeplanting en de langs de oostzijde van de straat gelegen aaneengesloten lintbebouwing met herenhuizen en

middenstandswoningen vanaf de vroege 20ste eeuw tot en met het interbellum. Net als de Wipstrikkerallee wordt de Filosofenallee gekenmerkt door een representatief karakter, maar van een bescheidener allure.

- **Tuindorpen ten noorden van de Wipstrikkerallee**

In de dertiger jaren van de 20ste eeuw verschenen hier diverse als tuindorpen opgezette woonbuurtjes met middenstandswoningen, onderdeel van de eerste grote uitbreidingsgolven van Zwolle die tot de toenemende verstedelijking van het omringende gebied leidden. Van een bijzondere cultuurhistorische waarde is hier het tuindorp dat ligt ingeklemd tussen de Vondelkade, de Tesselschadestraat, de Brederostraat en de Wipstrikkerallee. Tezamen met de in het midden van dit tuindorp gesitueerde Koningin Emmaschool uit dezelfde periode en in samenhang met de aanwezige groenstructuren geeft de ruimtelijke structuur van dit deel van het onderzoeksgebied een goed en helder beeld van de stedenbouwkundige uitgangspunten tijdens het interbellum. De tuindorpen en bouwblokken waaiëren verder uit in de omgeving van de Tesselschadestraat, de Nicolaas Beetsstraat, de Da Costastraat en de De Genestetstraat. Verder is er een interessant complex te vinden aan de Herfterweg en het Herfterplein e.o.

- **Tuindorpen ten zuiden van de Wipstrikkerallee**

De Zeeheldenbuurt ten zuiden van de Wipstrikkerallee markeert het vroegste verstedelijkingsproces in het gebied, en kwam vanaf de late jaren 1920 tot stand. In de Zeeheldenbuurt valt vooral het voor de arbeidersklasse bedoelde tuindorp op langs de Abel Tasmanstraat, de Olivier van Noortstraat en de Jan van Riebeekstraat. Het betreft een in de hoofdvormen en het gevelbeeld goed bewaard gebleven voorbeeld van sociale woningbouw, tot stand gekomen in 1935-1937, en karakteristiek voor de vooroorlogse ontwikkelingen in Wipstrik. Overige arbeiderscomplexen zijn hier te vinden in de omgeving van de De Ruyterstraat, Piet Heinstraat en de Heemskerckstraat/Trompstraat. Van stedenbouwkundig belang zijn bovendien de voor de middenstand gebouwde woningbouwcomplexen aan en rond de Cornelis Houtmanstraat.

- **De Hanekamp**

Een waardevol naoorlogs ensemble bevindt zich in het westelijke deel van het onderzoeksgebied, parallel aan de Filosofenallee. Het tracé van de Hanekamp kwam in de jaren 1950 tot stand, als onderdeel van de Zwolse stadsuitbreidingen in zuidelijke richting (De Wezenlanden). De twee flatgebouwen aan de Hanekamp 2-8 en 12-200 vormen er tezamen met de bijbehorende groenstroken met rozenperken een goed voorbeeld van de naoorlogse ontwikkelingen in het onderzoeksgebied, in samenhang met de (net buiten het onderzoeksgebied liggende) Luttenbergstraat en de hier gelegen Hanekampbrug uit 1960.

Historisch waardevolle ensembles direct buiten het plangebied:

Grenzend aan de noordwest- en zuidwestzijde van Wipstrik, maar buiten het onderzoeksgebied gelegen, bevindt zich een aantal cultuurhistorisch en historisch-stedenbouwkundig waardevolle en interessante ensembles en gebieden. Het gaat hier om:

- Wijkrand Bagijnenweide, een cultuurhistorisch waardevol gebied met de Rhijnvis Feithlaan en de direct langs de Nieuwe Vecht gelegen historische bebouwing van het voormalige Sophiaziekenhuis. Het Menistenbrugje verbindt het onderzoeksgebied hier met de Turfmarkt, en de Vechtbrug vormt de verbinding tussen de Vechtstraat en de Wipstrikkerallee;
- Wijkrand Dieze Oost, vooroorlogse gedeelte. Aan de Binnengasthuisstraat bevindt zich het in de jaren twintig nieuw gebouwde woningbouwcomplex van het Binnengasthuis, dat eerder in de binnenstad was gevestigd. Met de voorlangs gelegen groenstrook en het hier gesitueerde Zaaddragershuisje vormt dit langs de Nieuwe Vecht gesitueerde complex een markante

begrenzing van de Diezerpoort;

- Wijkrand Dieze Oost, naoorlogse gedeelte. Zwolles eerste grote stadsuitbreiding van na Tweede Wereldoorlog is nog grotendeels in de oorspronkelijke toestand aanwezig in het oostelijke deel van Diezerpoort. Het is een voor de vroegnaoorlogse Nederlandse “moderne” stedenbouw zeer karakteristieke wijk, waarin het aspect van de wijkgedachte is uitgewerkt in een mix van allerlei woningtypen in laag- en hoogbouw, met voor iedereen bereikbare onderwijsvoorzieningen, kerkgebouwen, buurtwinkelcentra en recreatieve voorzieningen, grotendeels in een opvallend groene entourage. De wijk grenst met blokken flats en een vroeg naoorlogs industrieterrein (met de bebouwing van Philips) aan de noordzijde van het onderzoeksgebied.
- Langs de zuidrand van Wipstrik bevindt zich aan de overkant van het Almelse Kanaal, stadspark De Wezenlanden. Dit maakt deel uit van de uitbreidingsgolf van Zwolle na de Tweede Wereldoorlog. In het noordelijke deel van de wijk Assendorp kwam toen een volgens de toenmalige stedenbouwkundige principes opgezet wijkgedeelte. Aan de rand van het ruimt opgezette park De Wezenlanden kwam het nieuwe Provinciehuis te staan. De Luttenbergstraat maakt er deel uit van een tegelijk aangelegde rondweg die in het onderzoeksgebied wordt voortgezet als de Hanekamp.

Gebiedsdelen met beperkte of zonder cultuurhistorische waarde:

- Terrein Sportpark Ceintuurbaan met stadion (buiten het onderzoeksgebied);
- Het zuidelijk hierop aansluitend kantorenpark, de Epilepsiekliniek en onderwijslocaties ROC en Thorbecke Scholengemeenschap (buiten het onderzoeksgebied);
- Het terrein van de Isala Klinieken (buiten het onderzoeksgebied);
- Het zuidelijk hierop aansluitende kantorenpark met onder meer ROC-Deltion College, ZMOK De Ambelt, WMO, etc. (buiten het onderzoeksgebied)
- Het bij de Herenweg gelegen bouwblok dat wordt omsloten door de Boutensstraat, de Ceintuurbaan en de Leo Majorlaan met laat 20^{ste}-eeuwse villabouw.

3 Historische bouwkunde

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

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

De selectie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is deels gebaseerd op de eerder uitgevoerde inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan Wipstriik (2005, met name MIP), in de objectlijsten (p. 45 e.v.) aangevuld met een foto en karakteristiek. Daarbij is middels de inventarisatie in 2013 ook de wederopbouw betrokken.

►► Waardering van de objecten en ensembles

De bebouwing die aan de eerder in deze paragraaf genoemde criteria voldoet is weergegeven op de bijgevoegde **cultuurhistorische waardenkaart**, in hoofdstuk 6 en in de bijlage met de objectenlijst. In hoofdstuk 6 worden de objecten met een monumentstatus genoemd, overige objecten met een hoge en een zeer hoge cultuurhistorische waarde, en met een attentiewaarde. Verder worden ook de bomen genoemd die als waardevol of monumentaal zijn aangemerkt. De objectenlijsten in dit

hoofdstuk omvatten een volledig overzicht van alle adressen. In de bijlage worden de objecten met een hoge en een zeer hoge cultuurhistorische waarde, en met een attentiewaarde vergezeld van een foto en een korte omschrijving van de karakteristiek. Tegelijk is in deze lijst in kleur de cultuurhistorische kwaliteit weergegeven, zoals die ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid.

Verder is er voor gekozen om ook het in het onderzoeksgebied aangetroffen kunstwerk bij de aansluiting van de Hanekamp op de Wipstriikerallee in de waardering op te nemen.

■ 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. Sommige objecten zijn reeds beschermd.

■ Hoge cultuurhistorische waarde:

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

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

■ Attentiewaarde:

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

□ Indifferente waarde:

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

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

4 Historische groenstructuren

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

Lijnstructuren

- De Wipstrikkerallee heeft een monumentale laanbeplanting. In het onderzoeksgebied begint deze even voorbij de Vechtbrug, om vervolgens door te gaan tot aan de zuidostrand van het gebied. Het gaat om deels zware zomereiken in dubbele reeksen. Qua opzet gaat de laanbeplanting op zijn minst terug tot de 18^{de} eeuw. Van deze bomen zijn 167 zomereiken als monumentaal aangemerkt.
- Langs de Filosofenallee laanbeplanting in de vorm van hoge eikenreeksen, aan beide kanten van de straat. Ook hier gaat de beplanting in oorsprong op zijn minst terug tot de 18^{de} eeuw. De huidige bomen zijn vermoedelijk ongeveer een halve eeuw tot driekwart eeuw oud. 57 zomereiken zijn als waardevol aangemerkt.
- Overige lijnstructuren in het onderzoeksgebied gaan, uitgaande van het kadastrale minuut van 1832, niet terug op een 18^{de}-eeuwse oorsprong. Toch zijn er diverse interessante lijnstructuren te onderscheiden, deels met bomen die inmiddels een hoge ouderdom hebben. Ze bevinden zich onder meer aan de Vondelkade langs de Nieuwe Vecht, maar bijvoorbeeld ook aan beide kanten van de Brederostraat, aan de Da Costastraat, aan de Evertsenstraat, de Hanekamp en de Herfterweg. Aan de Vondelkade, de Da Costastraat, de Evertsenstraat, de Hanekamp en de Herfterweg staan bomen die als monumentaal en waardevol zijn aangemerkt.

Ensembles

- In het Weteringpark een in de jaren 1960 aangelegd bosachtig park, als onderdeel van de groenstructuur in de oksel van de Leo Majorlaan.
- Bij de aansluiting van de Abel Tasmanstraat op de Van Spilbergenstraat staat een ensemble van vier hoge populieren, die mogelijk een restant vormen van het verdwenen bedrijfsterrein van stoomoliefabriek Excelsior.

Plantsoenen, perken en buurtparkjes

In het onderzoeksgebied zijn ten noorden en zuiden van de Wipstrikkerallee diverse parkjes, plantsoenen en perken te vinden die deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanleg. Ze zijn op de volgende plekken te vinden:

- Huygensstraat. Groenstrook als centrum van de rondomliggende woningblokken. Deze strook ligt haaks op de Koningin Emmastraat aan de Jacob Catsstraat, en accentueert de symmetrische aanleg van bedoeld tuindorp;
- P.C. Hooftstraat. Ook hier een groenstrook, met dezelfde stedenbouwkundige betekenis als het plantsoen aan de Huygensstraat. Beide plantsoenen liggen in het verlengde van elkaar, ten noorden en zuiden van de Koningin Emmaschool.
- In het oudere deel van de Zeeheldenbuurt een ruim opgezet buurtparkje dat wordt omsloten door de De Ruyterstraat, de Trompstraat, de Piet Heinstraat en de Kortenaerstraat. Dit parkje vormt een groene long en recreatiestrook voor de buurt. Er staan enkele zware en hoge bomen, die deels als waardevol zijn aangemerkt.
- Aan het Herfterplein een tweede parkje, maar bescheidener van afmetingen. Ook dit parkje is karakteristiek voor de tuindorpgedachte.
- Diverse als verkeersgeleiders dienende groenstroken en perken die deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanleg van de betreffende buurtjes. Ze zijn te vinden in de Zeeheldenbuurt, aan het De Ruyterplein, de Cornelis Houtmanstraat, de Willem Barentszstraat en de De Rijpstraat. De beplanting bestaat onder meer uit berken en valse acacia's. Een aantal bomen is als waardevol aangemerkt (acacia's De Rijpstraat).
- In de naoorlogse delen van de wijk groenstroken die karakteristiek zijn voor de toenmalige stedenbouwkundige uitgangspunten (licht, lucht en ruimte). Ze zijn bijvoorbeeld te vinden langs de Hanekamp en in het Weteringpark, maar bijvoorbeeld ook aan de Marie Koenenstraat en het jongere deel van de Tesselschadestraat.

Solitaire bomen

Markante solitaires zijn te vinden op het plantsoen aan de Huygensstraat/Jacob Catsstraat (monumentale linde) en het plantsoen bij de aansluiting van de Herenweg op de Herfterweg (als waardevol aangemerkte moeraseik).

Agrarisch landschap

Van het voor de verstedelijking van het gebied aanwezige agrarische landschap zijn geen noemenswaardige relictten aanwezig.

Molenbiotoop

Oliemolen De Passiebloem heeft een molenbiotoop. Deze molen is een levend industrieel werktuig. Om de molen goed (en veilig) te kunnen laten draaien, is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van vitaal belang. Bovendien laten de

molenaars de molen niet alleen draaien: er wordt ook daadwerkelijk olie mee geslagen. Om de stenen aan te drijven, heeft de molen een bepaald vermogen nodig. Een geringe afname van de windsnelheid heeft al een fors verlies aan vermogen tot gevolg. Tien procent minder wind resulteert in ruim 25 procent afname van het vermogen! Minstens zo problematisch is dat de wind als gevolg van obstakels turbulenter wordt. Dit veroorzaakt een ongelijke belasting van het wiekenkruis. Voor het duurzaam in stand houden van een molen, ook wanneer deze niet meer beroepsmatig in bedrijf is, is een vrije windvang van cruciaal belang. Middels de landelijke molenbiotooprichtlijnen wordt de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen berekend waarmee in bebouwing en in groenaanplant rekening moet worden gehouden.

N.b. De linden langs de even verderop buiten het onderzoeksgebied gelegen Boerendanserdijk conflicteren met deze molenbiotoop.



5 LIJST CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Abel Tasmanstraat	6-8	Dubbele noodwoning uit 1949-1950, uitgevoerd in hout. De uit Oostenrijk geïmporteerde noodwoningen in Zwolle werden als een bouwpakket opgezet, op betonnen funderingen en met een roodgedekt pannendak. Het gaat hier dan om het zogeheten 'Einfamilienhaus Zuiderzee'. De woningen werden door het Woningbureau van de Philips Gloeilampenfabriek ter beschikking gesteld voor haar in Zwolle gevestigde werknemers, en op verschillende plekken in de stad gebouwd. Ook wel bekend als de 'Finse woningen', een verwarring die zal samenhangen met de twee Finse noodwoningen uit dezelfde periode. In het oog vallende ligging, aan de overzijde van de haaks op de Abel Tasmanstraat aansluitende De Rijpstraat. Hier vormen de woningen een karakteristiek element in de wijk. Ook elders in de wijk zijn dergelijke woningen te vinden.	
	Abel Tasmanstraat	10-40, 23-47	Zie ook Olivier van Noortstraat 3-49 en 4-54, en Jan van Riebeekstraat 3-55 en 4-60). Voor de arbeidersklasse gebouwd woningbouwcomplex uit 1933-1936, naar ontwerp van het Zwolse architectenbureau "Voogden" (architect H.J. Voogden & Zn.). Het complex vormt een waardevolle stedenbouwkundige eenheid, met een langs de Abel Tasmanstraat gelegen gevelwand en de haaks hierop gerichte woningblokken langs de overige twee straten. De risalieten met topgevels vormen markante accenten. In de detaillering vernieuwd.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Brederostraat	1-41	Vanuit één opzet gerealiseerd woningbouwcomplex met 90 woningen voor de lagere middenklasse/arbeidersklasse uit 1928-1930, markant gelegen aan de Brederostraat 1-41, de Huygensstraat 1-45 en 2-46, de Vondelkade 1-25, Jacob Catsstraat 2-20 en de Wipstrikkerallee (1-27/2) (tuinstad Wipstrik). Het complex is i.o.v. de gereformeerde woningstichting Patrimonium en van woningstichting De Vechtstreek gebouwd, naar ontwerp van de bekende Zwolse architecten M. en J.H. Meijerink. Symmetrische opzet vanuit een gesloten verkavelingsstructuur, direct ten zuiden van de uit dezelfde tijd daterende Koningin Emmaschool (Jacob Catsstraat 1). De aaneengesloten woningreeksen strekken zich tegenover deze school uit langs een plantsoen en waaieren uit langs de omringende straten. Architectuurhistorisch waardevol en stedenbouwkundig van groot belang.	
	Brederostraat	36-76	Aan de zuidoostzijde van de Brederostraat gelegen blok aaneengesloten middenstandswoningen uit 1939, uitgevoerd in een zakelijke trant. De woningen hebben twee bouwlagen, bakstenen gevels en roodgedekte zadeldaken. Op de hoeken vormen de dwars geplaatste zadeldaken een markant accent. Levendige opzet met erkers en een middenrisaliet, eveneens met een dwarsgeplaatste kap. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang, mede door de ligging aan een belangrijke doorgangsweg in de wijk Wipstrik.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Brederostraat	43-85	Woningbouwcomplex voor de lagere middenklasse/arbeidersklasse dat grofweg tussen 1928 en 1938 tot stand kwam, markant gelegen aan de Brederostraat 43-85, de P.C.Hoofstraat 1-41 en 2-46, de Vondelkade 26-46, de Tesselschadestraat 2-28, en de Roemer Visscherstraat 1-15. De woningen zijn vermoedelijk ontworpen door de bekende Zwolse architecten M. en J.H. Meijerink. Symmetrische opzet vanuit een gesloten verkavelingsstructuur, direct ten noorden van de uit dezelfde tijd daterende Koningin Emmaschool (Jacob Catsstraat 1). De aaneengesloten woningreeksen strekken zich tegenover deze school uit langs een plantsoen en waaieren uit langs de omringende straten. Stedenbouwkundig van groot belang, maar in vergelijking met het complex aan de zuidzijde van de school (Huygensstraat e.o.) zijn ze architectuurhistorisch minder waardevol.	
	Brederostraat	80-94	Zie ook Da Costastraat 1-7. In 1934-1939 gerealiseerd woningbouwcomplex met middenstandswoningen, deels pal tegenover het gemeentelijke openluchtbad, doorlopende langs de Brederostraat die een belangrijke doorgaande weg is. De tweelaags woningen zijn uitgevoerd in een zakelijke trant, met markante accenten zoals rondboogingen en erkers. Pannengedekte schilddaken, bakstenen gevels. Mogelijk naar ontwerp van P. Lankhorst. In het oog vallende ligging, van stedenbouwkundig en architectuurhistorisch belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Brederostraat	87-111	Zie ook Nicolaas Beetsstraat 12-26, Van Lennepstraat 3-33, 2-26, Tesselschadestraat 23-33. In 1930 in opdracht van de N.V. Nieuw Bouwen gerealiseerd woningbouwcomplex aan de noordwestzijde van de Brederostraat, aan weerskanten van de evenwijdig hieraan gelegen Van Lennepstraat, en aan de kopzijden van dit blok doorlopende langs de Tesselschadestraat en de Nicolaas Beetsstraat. De deels in rode en deels in gele baksteen opgetrokken tweelaags woningen zijn uitgevoerd in een zakelijke trant, met pannengedekte schilddaken en markante witgepleisterde gevelstroken. Redelijk gaaf karakter; in de detaillering gewijzigd.	
	Brederostraat	115-149	Zie ook Nicolaas Beetsstraat 3a-9.1 & 11. Het gaat om tweelaags middenstandswoningen grofweg uit de periode 1928-1938, in een zakelijke trant en met bijbehorende voortuintjes. Bescheiden opzet volgens het eertijds gangbare type middenstandswoning, zonder noemenswaardige bijzondere accenten. De woningen hebben twee bouwlagen, bakstenen gevels en roodgedekte schild- en zadeldaken. Ligging aan de overzijde van het Openluchtbad.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Cornelis Houtmanstraat	1	Zie ook Wipstrikkerallee 134-140. In een zakelijke trant vormgegeven woningblok uit 1940, waarvan Cornelis Houtmanstraat 1 het hoekpand vormt. Zorgvuldige vormgeving met breed overstekende pannendaken, erkers en enkele topgevelrisalieten. Overwegend gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorische waarde. Mede door de hoekligging van stedenbouwkundig belang.	
	Cornelis Houtmanstraat	2-14, 3-13	Zie ook Wipstrikkerallee 128-132. Piet Lankhorst ontwierp dit voor de middenklasse bestemde woningbouwcomplex. Eén woningblok bevindt zich aan de Wipstrikkerallee (direct ten westen van de Cornelis Houtmanstraat). De overige twee blokken staan aan weerskanten van de Cornelis Houtmanstraat en vormen een symmetrische eenheid, geaccentueerd door het middenplantsoen langs deze straat. Karakteristieke opzet met markante schoorstenen, erkers en halfronde balkons. Stedenbouwkundig en architectuurhistorisch van belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Da Costastraat	1-7	Zie Brederostraat 80-94.	
	Da Costastraat	8-13	Zie ook De Genestetstraat 72-74. Uit 1934-1936 daterend blok middenstandswoningen in een zakelijke trant, naar ontwerp van architect C.J. Vriens. Karakteristieke opzet met twee bouwlagen en zwartgedekte schilddaken. Hoge schoorsteen als markant accent. Op de begane grond erkers. Ligging aan de overzijde van het Openluchtbad, omhoekende langs de De Genestetstraat. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	De Genestetstraat	1-43, 2-48	Aan weerskanten van de De Genestetstraat gelegen woningblokken uit 1938, uitgevoerd in een bescheiden zakelijke trant, karakteristiek voor de contemporaine ontwikkelingen in de middenstandsbouw van het interbellum. De woningen hebben twee bouwlagen en roodgedekte zadeldaken.	
	De Genestetstraat	63 T	Transformatorhuisje uit circa 1935, dat is gebouwd voor het electriciteitsnetwerk van de zich toen steeds verder ontwikkelende wijk. Het éénlaags huisje is uitgevoerd in een zakelijke trant met een karakteristiek breed overstek en zorgvuldig uitgevoerd metselwerk. Markante blikvanger in de straat, en van architectuurhistorisch belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	De Genestetstraat	72-74	Zie Da Costastraat 8-13.	
	De Keijzerstraat	43-51	Zie ook De Rijpstraat 29-35 en Willem Barentszstraat 15-19. Complex houten noodwoningen uit 1949-1950. De uit Oostenrijk geïmporteerde noodwoningen in Zwolle werden als een bouwpakket opgezet, op betonnen funderingen en met een roodgedekt pannendak. Het gaat hier dan om het zogeheten 'Einfamilienhaus Zuiderzee'. De woningen werden door het Woningbureau van de Philips Gloeilampenfabriek ter beschikking gesteld voor haar in Zwolle gevestigde werknemers, en op verschillende plekken in de stad gebouwd. Ook wel bekend als de 'Finse woningen', een verwarring die zal samenhangen met de twee Finse noodwoningen uit dezelfde periode. De woningen vormen een karakteristiek element in de wijk. Ook elders in de wijk zijn dergelijke woningen te vinden.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	De Rijpstraat	29-35	Zie De Keijzerstraat 43-51, waarmee de woningen één complex vormen.	
	De Ruyterstraat	40-92	Zie ook de Hanekamp 39-95, Evertsenstraat 12-17 en Kortenaerstraat 2-12. Het gaat hier om een complex arbeiderswoningen uit 1926. Ze zijn deels één-deels tweelaags, en op regelmatige afstanden verlevendigd met topgevels. De architecten M. & H. Meijerink leverden het ontwerp. Bescheiden opzet. Diverse woningen zijn in de detaillering gewijzigd.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Evertsenstraat	12-17	Zie De Ruyterstraat 40-92.	
	Evertsenstraat	63-65, 66-67	Zie ook Trompstraat 14-28, 47-65, en Heemskerckstraat 1-97, 2-100. In 1927-1928 liet de woningbouwvereniging Beter Wonen dit voor de arbeidersklasse bedoelde complex bouwen. Het is uitgevoerd in een bescheiden variant van de Amsterdamse School, met één bouwlaag, mansardedaken en topgevels. De woningblokken vormen een symmetrische eenheid, waarbij het van het bouwjaar voorziene deel (Trompstraat) in de zichtas ligt van de Van Heemskerckstraat. Door renovatie is de detaillering van ramen en deuren gewijzigd. Ook overige wijzigingen.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Hanekamp	2-8	Op het kruispunt van de Hanekamp, de Wipstrikerallee en de Huygensstraat gelegen vierlaags woonflat met winkels op de begane grond, in 1952-1954 i.o.v. Algemeen Belang gebouwd naar ontwerp van H. Mastenbroek en J.H. de Herder. Voorheen stond hier herberg De Hanekamp (nu in het Openluchtmuseum Arnhem). Het flatgebouw is opgezet als een portiekflat en zorgvuldig vormgegeven. Karakteristiek zijn de inpandige balkons met decoratief betegelde borstweringen en de langs de kopgevels gelegen getoogde gevelopeningen. Zowel in de hoofdvorm als de detaillering vrij gaaf bewaard gebleven. Door de hoge huurprijzen (vanwege diverse moderne faciliteiten) stond de flat ook wel bekend als de 'Credietboulevard'. Markante ligging. Karakteristiek onderdeel van de naoorlogse bebouwing in Wipstrik.	
	Hanekamp	12-200	Het volgens het type van de portiekflat opgezette flatgebouw dateert uit 1951 en is gebouwd i.o.v. woningbouwvereniging Openbaar Belang. H. Mastenbroek en J.H. de Herder leverden het ontwerp. Zorgvuldig en verzorgd ontwerp met markante detaillering in een ritmerende opzet: de balkonsecties worden geaccentueerd door uitkragende balkons met decoratieve borstweringen. In zijn vormgeving is het bouwwerk karakteristiek voor de <i>shake-hands</i> stijl. Renovaties in 1969 en 1979. Typologisch van belang als een goed voorbeeld van naoorlogse etagebouw. Belangrijke beeldbepalende waarde, als een in de richting van de Hanekampbrug gelegen en gesloten scherm langs de Hanekamp, die deel uitmaakt van een belangrijke rondweg om het stadscentrum.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Hanekamp	39-95	Zie De Ruyterstraat 40-92.	
	Hanekamp	z.n.	De door de Dienst Openbare Werken (i.s.m. de Directie Bruggen van Rijkswaterstaat) ontworpen Hanekampbrug dateert uit 1960. De brug ligt over het Almelose Kanaal, bij de aansluiting van de Hanekamp op de Luttenbergstraat. Hier maakt de brug deel uit van de naoorlogse uitbreidingszone ten zuidoosten van de binnenstad (Park De Wezenlanden). Het betreft hier een nieuwe verbinding over het kanaal, in de eerste rondweg rondom het stadscentrum. De brug is uitgevoerd als een basculebrug en gecombineerd met een brugwachtershuisje. De vaste brugdelen worden afgeschermd door gemetselde muren met deklijsten in zwarte kunststeen en lage sierhekken. Ze zijn nog verwant aan de traditionalistische vormtaal. Op het functionalistisch vormgegeven brugwachtershuisje staat het bouwjaar vermeld.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Hanekamp	z.n.	De in de VS geboren kunstenaar Ybe van der Wielen (1913-1999) maakte dit beeld in 1961. Het staat op de hoek van de Hanekamp en de Wipstrikkerallee, aan de overzijde van de plek waar in ieder geval vanaf de late middeleeuwen tot omstreeks 1950 herberg De Hanekamp heeft gestaan. Dit beeld van een haan herinnert aan de vroegere uitspanning. Het beeld is gehouwen in natuursteen (vaurion). Enerzijds wordt het gekenmerkt door een vrij statisch karakter, anderzijds zijn er openingen die het object een speels aanzien geven. Karakteristiek voorbeeld van het oeuvre van Ybe van der Wielen, van kunst- en cultuurhistorisch belang. In het oog vallende positie op het plantsoen bij de aansluiting op de Wipstrikkerallee, verwijzende naar de voor Wipstrik belangrijke herberg De Hanekamp.	
	Heemskerckstraat	1-97, 2-100	Zie Evertsenstraat 63-65, 66-67.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	1-25, 27-33	Zie ook Herfterweg 2-16, Herfterplein 1-12 en Vosmaerstraat 1-9, 2-12. Voor de middenklasse bedoeld woningbouwcomplex dat een waardevolle stedenbouwkundige eenheid vormt. Vanaf de Herfterweg hoekt dit complex om langs de Herenweg, aan weerskanten van de Vosmaerstraat. Ook de twee blokken langs deze straat maken deel uit van het complex. De in 1936 in een zakelijke trant gebouwde woningen zijn tweelaags en voorzien van zadeldaken. Markante erkers en steekkappen met ongelijke schilden, laatstgenoemde onderdelen als hoekaccenten. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang.	
	Herenweg	2-4-6	Vlakbij de aansluiting van de Herenweg op de Herfterweg staan deze drie deels gekoppelde panden uit 1922. Ze zijn uitgevoerd in een sobere trant, in een late variant van de Amsterdamse School. Samengestelde plattegronden, twee bouwlagen, bakstenen gevels en zadeldaken. Deels gewijzigde detaillering. Markante ligging met belangrijke beeldwaarde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	14	Dit middenstandsvillaatje (rechts op de foto) dateert uit 1926 en is verwant aan de late Amsterdamse School. Tweelaags opzet met een schilddak met ongelijke schilden, en gepotdekseld gevelbeshot. Vrij gaaf bewaard gebleven. Markant onderdeel van de lintbebouwing langs de Herenweg, uit de periode dat hier geleidelijk steeds meer verdichting plaatsvond. Architectuurhistorisch waardevol	
	Herenweg	16	Dit pand (links op de foto) dateert uit 1935, en is uitgevoerd in een aan de Amsterdamse School verwante trant. Markante mansardekap. Het pand heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een in de kap opgenomen bovenverdieping. In vergelijking met het naastgelegen pand op nr. 14 is dit bouwwerk minder gaaf bewaard gebleven, met een deels gewijzigde detaillering. Door zijn markante hoofdvorm van beeldbepalend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	18-20	Dubbele middenstandsvilla uit 1928, uitgevoerd in een voor de bouwperiode karakteristieke zakelijke trant. Het pand heeft twee bouwlagen en een breed overstekend schilddak met rode pannendekking. Op nr. 18 onderging de vensterdetaillering enige wijziging. Op nr. 20 hebben de ramen nog steeds hun horizontale roeden. Van architectuurhistorisch belang.	
	Herenweg	30	Zorgvuldig vormgeven middenstandsvilla uit 1928, uitgevoerd in een aan de Amsterdamse School verwante trant. Het pand – genaamd “Merel” – telt twee bouwlagen, waarvan de bovenverdieping is opgenomen in de mansardekap. Zorgvuldig uitgevoerd siermetselwerk. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Markant onderdeel van de lintbebouwing langs de Herenweg, en van architectuurhistorisch belang.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	34-36	Dubbele middenstandswoning uit 1928, uitgevoerd in een op de Amsterdamse School stoelende trant. Tweelaags opzet met steekappen en van luifels voorziene ingangen. In de detaillering gewijzigd.	
	Herenweg	48	Tegelijk met de dubbele villa op de nrs. 50-52 ontwierp de bekende Zwolse architect Piet Lankhorst dit pand in 1934. Het in een zakelijke trant ontworpen tweelaags bouwwerk met schilddak wordt onder meer gekenmerkt door een expressieve hoge schoorsteen, karakteristiek voor het idioom van Lankhorst. Afgezien van een enkele detailwijziging goed behouden gebleven. Bijbehorende garage. Architectuurhistorische en situationele waarde. Tegelijk met het buurpand op de nrs. 50-52 van ensemblewaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	50-52	Tegelijk met de villa op nr. 48 ontwierp de bekende Zwolse architect Piet Lankhorst dit pand in 1934. Het in een zakelijke trant ontworpen bouwwerk met schilddak wordt gekenmerkt door een gelaagde opzet, met verspringende bouwdelen. Samengestelde plattegrond, met twee bouwlagen en schilddaken. Afgezien van een enkele detailwijziging goed behouden gebleven. Architectuurhistorische en situationele waarde. Tegelijk met het buurpand op 48 van ensemblewaarde.	
	Herenweg	62-64	Uit 1929 daterende dubbele middenstandsvilla in een zakelijke trant, met een roodgedekt schilddak. Deels één- deels tweelaags. In de detaillering gewijzigd, afgeknotte schoorsteen.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	100-102	Dit ensemble van twee vrijstaande middenstandsvilla's vormt een waardevolle architectonische eenheid binnen de lintbebouwing langs het gedeelte van de Herenweg dat zich ten zuidoosten van de Leo Majorlaan bevindt. De woningen dateren uit 1930 en zijn vermoedelijk ontworpen door Piet Lankhorst. Karakteristiek zijn de expressieve kappen, verspringende bouwmassa's en hoge schoorstenen, gebruikelijk voor het idioom van deze architect. Gaaf bewaard gebleven karakter. Architectuurhistorische en situationele waarde.	
	Herenweg	115	In een zakelijke trant uitgevoerde middenstandsvilla met een expressief roodgedekt zadeldak met een breed overstek. Het pand dateert uit 1935, en heeft een rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. In de detaillering gewijzigd. Door zijn markante hoofdvorm van beeldbepalend belang. Tevens is er architectuurhistorische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herenweg	124	In 1929 door de bekende Zwolse architecten D. en J.H. de Herder ontworpen middenstandsvilla in een traditioneel-zakelijke trant. Het éénlaags pand heeft een expressief schilddak met afsteken en brede overstekken. Overwegend gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch en situationeel belang.	
	Herfterplein	1-12	Zie Herenweg 1-25, 27-33.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Herfterweg	2-16	Zie Herenweg 1-25, 27-33.	
	Herfterweg	27-33	Vier gekoppelde herenhuizen uit 1942, uitgevoerd in een op de Delftse School stoelende trant. De tweelaags woningen hebben een roodgedekt zadeldak. Hoofdzakelijk rechthoekige plattegronden. In rode baksteen opgetrokken gevels, en markant omlijste ingangspartijen. Ligging bij de aansluiting op de Jacob Catsstraat. Van architectuurhistorisch belang. Beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Huygensstraat	1-45, 2-46	Zie Brederostraat 1-41.	
	Jacob Catsstraat	1	Het betreft de architectuurhistorisch waardevolle Koningin Emmaschool, in 1929-1930 gebouwd naar een ontwerp van de voor Zwolle belangrijke architect H. Meijerink. Van oorsprong een christelijke lagere school, tegenwoordig een christelijke Daltonschool. De school heeft een U-vormige plattegrond, twee bouwlagen en roodgedekte schilddaken. In de bouwmassa opgenomen gymnastieklokaal. Stedenbouwkundige waarde in relatie met de tegenoverliggende en aan plantsoenen gesitueerde woningbouwcomplexen (Huygensstraat en P.C. Hoofdstraat e.o.).	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Jacob Catsstraat	2-20	Zie Brederostraat 1-41.	
	Jan van Riebeekstraat	1-2	Zie ook Willem Barentszstraat 24-38 en Olivier van Noortstraat 1-2. Pal in de zichtas van de Cornelis Houtmanstraat ligt dit in 1934-1936 in opdracht van de woningstichting Beter Wonen naar ontwerp van H.J. Voogden gebouwde en symmetrisch opgezette complex met middenstandswoningen. Ze zijn uitgevoerd in een zakelijke trant en hoeken deels om langs genoemde zijstraten. De woningen zijn opgetrokken in gele baksteen, hebben twee bouwlagen en met gesmoorde pannen gedekte schilddaken. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Jan van Riebeekstraat	3-55, 4-60	Zie Abel Tasmanstraat 10-40, 23-47.	
	Kortenaerstraat	2-12	Zie De Ruyterstraat 40-92.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Kortenaerstraat	11-15, 38-44	Zie ook Piet Heinstraat 1-37. Woningbouwcomplex uit omstreeks 1905, dat tot de oudste bebouwing van de zuidelijke tuindorpen behoort. Uitgevoerd in een sobere trant met één bouwlaag en pannengedekte zadeldaken. In de oorspronkelijke opzet bevatten de vensters een kruiskozijen met bovenlichten met roedenverdeling. In de loop van de tijd onderging het complex een aantal (detail)wijzigingen, maar het authentieke karakter bleef goed herkenbaar. Van beeld- en ensemblewaarde.	
	Nicolaas Beetsstraat	3a-9.1 & 11	Zie Brederostraat 115-149.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Nicolaas Beetsstraat	12-26	Zie Brederostraat 87-111.	
	Olivier van Noortstraat	1-2	Zie Jan van Riebeekstraat 1-2.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Olivier van Noortstraat	3-49 en 4-54	Zie Abel Tasmanstraat 10-40, 23-47.	
	P.C. Hooftstraat	1-41, 2-46	Zie Brederostraat 43-85.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Philosofenallee	1-6	Deze in hoofdzaak als beneden- en bovenwoningen opgezette burgerhuizen staan aan het begin van de Filosofenallee, bij de aansluiting op de Wipstrikkerallee en aan de overzijde van de Nieuwe Vecht. Ze zijn in de vroege 20 ^{ste} eeuw ontworpen door de architecten A.A. Lankhorst (nr. 1) en Van Dieden & Lankhorst (2-6). Karakteristieke opzet in een aan de Jugendstil verwante trant, met een afwisselende geveldetailering. In tegenstelling tot andere panden aan de Filosofenallee gaaf bewaard gebleven. Van stedenbouwkundig en architectuurhistorisch belang.	
	Philosofenallee	15	Uit 1910 daterend burgerhuis in neorenaissancetrant, met één bouwlaag en een zadeldak. Binnen de gevarieerde gevelwand aan de Filosofenallee valt dit pand op door zijn karakteristieke detaillering en gave karakter. Van situationele en architectuurhistorische waarde.	



Foto		Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
		Philosofenallee	53	Vermoedelijk door de bekende Zwolse architect Lourens Krook ontworpen en vrij ruim opgezet burgerhuis dat vanaf de Menistenstraat gezien aan het begin staat van de historische gevelwand langs de Filosofenallee. Het pand dateert uit 1920 en is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant. Tweelaags opzet met zadeldak. Gaaf bewaard gebleven karakter. Markant onderdeel binnen de lintbebouwing langs de Filosofenallee en van architectuurhistorisch belang.	
		Piet Heinstraat	1-37	Zie Kortenaerstraat 11-15 en 38-44.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Roemer Visscherstraat	1-15	Zie Brederostraat 43-85.	
	Tesselschadestraat	1-21	Zie ook Van Lennepstraat 1. De N.V. Bredero Bouwbedrijf uit Utrecht liet in 1934 aan de Tesselschadestraat een voor de lagere middenklasse en de arbeidersklasse bedoeld woningbouwcomplex realiseren, met twee bouwlagen en roodgedekte zadeldaken. De in een zakelijke trant uitgevoerde woningen vormen een aaneengesloten blok, met expressieve dwarsgeplaatste zadeldaken als hoekaccenten. Aan de kant van de Vondelkade is er een voormalig buurtwinkeltje. Markant bouwblok, in de detaillering enigszins vernieuwd. Vooral door de hoekaccenten van stedenbouwkundig belang. Ligging langs een doorgaande weg.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Tesselschadestraat	2-28	Zie Brederostraat 43-85. Rechts op de foto de bedoelde woningen aan de Tesselschadestraat 2-28.	
	Tesselschadestraat	23-33	Zie Brederostraat 87-111.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Tesselschadestraat	35-47	Omstreeks 1935 tot stand gekomen blok middenstandswoningen in een zakelijke trant. De woningen zijn opgetrokken in baksteen, tellen twee bouwlagen, en hebben een roodgedekt zadeldak. Markante accenten in de vorm van erkers en rondboogingen. Verder zijn er twee topgevels met een steekkap. Bijbehorende voortuintjes. Ligging langs een doorgaande weg. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	
	Trompstraat	14-28, 47-65	Zie Evertsenstraat 63-65, 66-67.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Van Lennepstraat	1	Zie Tesselschadestraat 1-21. Links op de foto het hoekpand aan de Van Lennepstraat 1.	
	Van Lennepstraat	3-33, 2-26	Zie Brederostraat 87-111.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Vondelkade	1-25	Zie Brederostraat 1-41.	
	Vondelkade	26-46	Zie Brederostraat 43-85.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Vosmaerstraat	1-9, 2-12	Zie Herenweg 1-25, 27-33.	
	Weteringpark	1	Als een landhuis opgezette villa uit 1955, karakteristiek voor de villa- en landhuisbouw in de eerste decennia na de oorlog. Het pand maakt deel uit van een klein villawijkje (Weteringpark), dat in de jaren 1950 en 1960 tot stand kwam. De villa is éénlaags en heeft zadeldaken met een genuanceerde dekking. Markant aan de voorzijde gelegen garagebox, die deel uitmaakt van de bouwmassa en is verlevendigd met een topgevel met schuin toelopend beschot. Langs de Wipstrikkerallee gelegen zijgevel. Gaaf bewaard gebleven en van architectuurhistorische waarde. Door zijn hoekligging tevens van beeldbepalend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Weteringpark	5	Landhuisachtige villa uit 1955, deel uitmakende van de vroege bebouwing in het als een villaparkje opgezette Weteringpark dat in de jaren 1950 en 1960 tot stand kwam. Opmerkelijke traditionalistische opzet, met een rustieke uitstraling. Aan de voorzijde een opvallende uitbouw met topgevel, vakwerk en siermetselwerk. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en zadeldaken. Genuanceerd metselwerk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	
	Weteringpark	7-66	De Zalné-flat uit 1966 is opgezet als een service-flat, met woonappartementen. Dit gaaf bewaard gebleven flatgebouw is een goed voorbeeld van de functionalistische bouwkunst na de oorlog. Evenwichtige en verzorgde opzet, met markant uitspringende vitrinevensters die aan de voorgevel een levendig reliëf verlenen. De meerlaags bouwmassa is opgetrokken op rechthoekige plattegronden en heeft platte daken. Opzet volgens het zogeheten breedvoetmodel (meerlaags hoofdbouw met lagere bouwdelen). Gaaf bewaard gebleven karakter. Van beeldbepalend belang als een belangrijk stedenbouwkundig accent; landmark. Architectuurhistorische en typologische waarde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Weteringpark	12	In 1970 gebouwde en als een bungalow opgezette villa in het lommerrijke Weteringpark, een villawijkje uit de jaren 1950 en 1960. De bungalow is uitgevoerd in een modernistische trant, met een samengestelde plattegrond en één bouwlaag. Markante schuine dakhellingen, deels gecombineerd met doorgestoken sporen (voorzijde) en een zakgoot (achterzijde). Van architectuurhistorisch belang. In het oog vallende hoekligging.	
	Weteringpark	16	In shake-hands stijl uitgevoerde villa uit 1963, langs een evenwijdig aan de Wipstrikerallee gelegen ventweg. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met pannendekking. Levendige asymmetrische voorgevelindeling. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Weteringpark	18	In shake-hands stijl uitgevoerde villa aan de evenwijdig aan de Wipstrikkerallee gelegen ventweg, uit 1963. Het pand (Ad Astra) heeft een rechthoekige plattegrond, en telt twee bouwlagen een zadeldak met pannendekking. Asymmetrische voorgevelindeling, met centraal gelegen trappenhuisvenster en uitgebouwde portiek. Architectuurhistorisch van belang. Beeldwaarde.	
	Willem Barentszstraat	15-19	Zie De Keijzerstraat 43-51, waarmee de woningen één complex vormen.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Willem Barentszstraat	24-38	Zie Jan van Riebeekstraat 1-2.	
	Willem Barentszstraat	72	In 1952-1954 naar een ontwerp van de Zwolse architect C.J. Vriens gebouwde school (Casimirschool), oorspronkelijk bestemd voor BLO-onderwijs. De school is uitgevoerd in een traditionalistische trant, verwant aan de Delftse School. Samengestelde plattegrond, met twee evenwijdig aan elkaar gelegen vleugels en een schuin liggende achtervleugel (Abel Tasmanstraat). De bouwmassa is tweelaags (éénlaags gymvleugel) en opgetrokken in rode baksteen. Zadeldaken met een genuanceerde dekking. In de detaillering gewijzigd. Van architectuurhistorisch belang. Belangrijke beeldwaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	1-27/2	Zie Brederostraat 1-41.	
	Wipstrikkerallee	2-4	Het betreft de vrml. fabrikantenwoning van de fa. Reinders, uit circa 1895. De oliefabriek van Reinders is voortgekomen vanuit enkele olieslagerijen (1893) en de stoomoliefabriek "De Aloë" (1877). In 1915 kwam nabij de Bankastraat een nieuw fabriekscomplex te staan dat uitgroeide tot één van de belangrijkste in Zwolle. Na overname in 1970 ("Golden Wonder") is de fabriek in 1989 gesloten, waarna (m.u.v. het portiershuis) de sloop volgde. In de vroegere fabrikantenvilla was jarenlang de Christelijke Boeren- en Tuindersbond van Overijssel gevestigd. Karakteristiek en in het oog vallend object, vlakbij de Vechtbrug. Verwijzing naar de historische ontwikkelingen in het onderzoeksgebied. Architectuur-, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	26-96	M. Meijerink ontwierp dit voor de middenklasse bedoelde blok dat vanaf de Hanekamp gezien aan het begin van de Wipstrikkerallee staat (zuidzijde). Het dateert uit 1923 en is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant. Woningbouwvereniging "Samenwerking" gaf de opdracht. De woningen zijn opgetrokken in baksteen en hebben twee bouwlagen en roodgedekte pannendaken. Karakteristieke opzet met topgevels, erkers en andere markante accenten. Vrij gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.	
	Wipstrikkerallee	29-31	Op de spievormige aansluiting met de Brederostraat en de Herenweg/ Herfterweg gelegen gekoppelde woninkjes die deel uitmaken van de oudste bebouwing langs de Wipstrikkerallee. Qua vormgeving zijn ze karakteristiek voor de periode omstreeks 1875. De gevels zijn gepleisterd in blokverband. Mogelijk had de woning op nr. 29-29a in het verleden een caféfunctie, uitgaande van de later tot vensters gewijzigde <i>portes-fenêtre</i> . Karakteristiek onderdeel van de nog uit de prestedelijke fase van het gebied daterende bebouwing. In het oog vallende ligging. Van cultuurhistorisch en beeldbepalend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikeralee	37-41	Drie in 1907 als burgerhuizen gebouwde panden (firma Groenenberg-Kruithof en Sloet). Ze zijn uitgevoerd in een laat-historiserende trant, met enige invloed van de Jugendstil. De woningen hebben twee bouwlagen en een afgeplat schilddak met pannendekking. Rechthoekige plattegronden. In het oog springend door hun kleurige metselwerk, maar deels in de detaillering en de gevelindeling gewijzigd. Architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.	
	Wipstrikeralee	43	Gaaf bewaard gebleven en markant vormgegeven middenstandsvilla die het eerste uit het vroege interbellum daterende object vormt, na een reeks uit circa 1910 daterende (gekoppelde) herenhuizen. Het pand is vormgegeven in een zakelijke trant met enige invloed van de Amsterdamse School. Goed en karakteristiek voorbeeld van de ontwikkelingen tijdens het interbellum. Door zijn vormgeving neemt het object binnen de lintbebouwing langs het betreffende deel van de Wipstrikeralee een markante positie in. Architectuurhistorisch waardevol.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	45	Uit 1919-1920 daterende vrijstaande middenstandsvilla die deel uitmaakt van de lintbebouwing langs de noordoostzijde van de Wipstrikkerallee. In 1936 achter uitgebreid. Het in zijn historische verschijningsvorm gaaf bewaard gebleven pand is ontworpen door de voor Zwolle belangrijke architecten D. en J.H. de Herder. Het ontwerp wordt gekenmerkt door een zorgvuldig vormgegeven ontwerp. Door de markante hoofdvorm en detaillering neemt het object een in het oog vallende positie in. Van beeldbepalende en architectuurhistorische waarde.	
	Wipstrikkerallee	47	In 1910 voor dr. J. Niemeijer gebouwde woning, naar ontwerp van architect S.P. Bakker. Het in witgrijze kalkzandsteen opgetrokken pand is sober uitgevoerd in een traditionele trant en met enige bescheiden invloed van de Jugendstil. Tweelaags bouwmassa met zadeldak. Op de asymmetrisch ingedeelde voorgevel sluit een serre met balkon aan. Vensters met luiken. Van enige architectuurhistorische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	49	Uit 1915 daterende middenstandsvilla die deel uitmaakt van de uit vrijstaande villa's en middenstandswoningen bestaande lintbebouwing langs de noordoostzijde van de Wipstrikkerallee. Dit gaaf bewaard gebleven pand is een ontwerp van de vooraanstaande Apeldoornse architect A.H. (Henk) Wegerif Gzn., i.o.v. ds. S.K. Bakken. In Apeldoorn en daarbuiten heeft Wegerif diverse opmerkelijke ontwerpen op zijn naam staan. Het pand valt op door zijn markante vormgeving in een traditioneel-zakelijke trant, met een steile en vrij expressieve kap en ramen met roedenverdeling. Aan de linker zijkant een uitbouw met gezwenkt dakschild. In 1916 voegde Wegerif een bijkeuken toe. Architectuurhistorisch van belang. Als een Zwols ontwerp van Wegerif vertegenwoordigt het pand zeldzaamheidswaarde. Beeldbepalende betekenis.	
	Wipstrikkerallee	65	Vrij gaaf bewaard gebleven voormalig boerderijtje dat nog uit de prestedelijke periode van het onderzoeksgebied dateert. Karakteristieke opzet volgens het hallehuistype. Het object heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een afgewolfd zadeldak. De ingang wordt geflankeerd door vensters met luiken. Architectuur- en cultuurhistorisch van belang. Markant onderdeel van de lintbebouwing langs deze weg.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	83	Markante naoorlogse villa uit omstreeks 1955-1960, uitgevoerd in een op de Delftse School stoelende trant. Het pand heeft twee bouwlagen en een zadeldak met gesmoorde pannendekking. Asymmetrische voorgevelindeling, met een balkon en vensters met luiken. Een topgevel met gezwenkte zijden markeert de as waarin de ingang en het balkon zijn gelegen. Gaaf bewaard gebleven. Het pleisterwerk is later wit overgeverfd. Architectuurhistorische en situationele waarde.	
	Wipstrikkerallee	95	Dit vrml. schoolgebouwtje dat karakteristiek is voor de scholenbouw uit het interbellum, is in 1920 i.o.v. de Vereeniging voor Gereformeerd Schoolonderwijs gebouwd, naar een ontwerp van de voor Zwolle belangrijke architect H. Meijerink. Deze Elout van Soeterwoudeschool werd in 1930 door dezelfde architect aan de kant van de Top Naeffstraat uitgebreid. Het bouwwerk heeft een L-vormige plattegrond, één bouwlaag en roodgedekte schilddaken. Brede lokaalvensters. Gaaf bewaard gebleven karakter. Op de hoek van twee straten nemen de schoolvleugels een in het oog vallende positie in, met beeldbepalende waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	102-126	De bekende Zwolse architect C.J. Vriens bouwde deze dertien middenstandswoningen in 1934, als onderdeel van een gesloten straatwand. Markante opzet in een zakelijke trant met deels een aan de boerderijbouw verwante vormtaal. De woningen zijn opgetrokken in baksteen en hebben twee bouwlagen en hebben een gezamenlijk schilddak met gesmoorde pannendeckking. Goed bewaard gebleven karakter. Architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.	
	Wipstrikkerallee	109	Uit 1930 daterende burgerwoning ("Melolontha") in een bescheiden traditioneel-zakelijke trant, direct naast de voormalige school op nr. 95. Mogelijk opgezet als een hoofdonderwijzerswoning. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, is opgetrokken in baksteen, en heeft één bouwlaag en een afgeplat schilddak. Symmetrische voorgevelindeling, met vensters met luiken en een in de lengteas van de portiek gelegen dakhuis. Van enig architectuurhistorisch belang.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	113	In 1917 als buitenhuisje voor ene A. Bartels gebouwde villa, naar ontwerp van architect W.B.M. Beumer. Markante opzet met een expressieve kap en een inpandige portiek met rondboog. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, zadeldaken met rode pannendekking. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch belang. Als een markant onderdeel van de historische lintbebouwing van stedenbouwkundige waarde.	
	Wipstrikkerallee	117	Dit uit 1933 daterende landhuisje voor H. Postema is blijkens de ontwerptekening ontworpen door J. Vriens uit Tholen, maar het is vooral de hand van zijn zoon C.J. Vriens die hier is te zien. De in een zakelijke trant vormgegeven villa heeft een gaaf bewaard gebleven karakter en vertegenwoordigt belangrijke architectuurhistorische waarde. De villa heeft een samengestelde plattegrond, is deels één- deels tweelaags, en voorzien van een zadeldak met ongelijke schilden. Aan de voorzijde een asymmetrisch gelegen uitbouw met schilddak.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	123	Vrij gaaf bewaard gebleven boerderijtje uit de prestedelijke fase, dat nog een beeld geeft van de toenmalige landelijke omgeving van de Wipstrikkerallee. Het éénlaags pand bestond oorspronkelijk mogelijk uit twee landarbeiderswoninkjes. Rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een schilddak met vernieuwde pannendekking. Vensters met bovenlichten met glas-in-lood. Van architectuur- en cultuurhistorisch belang.	
	Wipstrikkerallee	128-132	Zie Cornelis Houtmanstraat 2-14, 3-13.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	134-140	Zie Cornelis Houtmanstraat 1.	
	Wipstrikkerallee	155	De Zwolse architect Piet Lankhorst bouwde deze aan het kruispunt met de Leo Majorlaan gelegen villa tegelijk met het buurpand op nr. 157. Allebei zijn ze uitgevoerd in een zakelijke trant. De hoge schoorsteen behoort tot het vaste idioom van Lankhorst. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang. Tezamen met de villa op nr. 157 heeft het object belangrijke ensemblewaarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	157	Vrijstaande middenstandsvilla uit 1934 die deel uitmaakt van de uit ruime middenstandswoningen en villa's bestaande lintbebouwing aan de noordoostzijde van de Wipstrikkerallee. Het nagenoeg op het kruispunt van de Leo Majorlaan gelegen pand neemt door zijn markante hoofdvorm en detaillering een sterk in het oog vallende positie in. Gaaf bewaard gebleven karakter en een goed voorbeeld van villabouw uit het interbellum, naar ontwerp van de voor Zwolle belangrijke architect Piet Lankhorst die tegelijk met het huis de bijbehorende vrijstaande garage bouwde. Architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Ensemblewaard met het het eveneens door Lankhorst gebouwde buurpand op nr. 155.	
	Wipstrikkerallee	166	Door zijn vormgeving in het oog springende vrijstaande villa die deel uitmaakt van de uit ruime woningen en middenstandsvilla's bestaande lintbebouwing langs de zuidwestzijde van de Wipstrikkerallee. Het in 1960-1961 i.o.v. A. de Mooy naar een ontwerp van het bekende Zwolse architectenbureau H. Mastenbroek en J.H. de Herder gebouwde pand valt op door de opmerkelijke vermenging van traditionele en moderne motieven, enerzijds aansluitende bij de Delftse School (pannendak en gemetselde gevels) en anderzijds bij de zogeheten <i>shake-hands</i> stijl (asymmetrische vlakverdelingen). In zijn opzet is het pand verwant aan de vernieuwende Scandinavische woonhuisbouw. Ontwerp van een voor Zwolle belangrijk architectenbureau.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	169	In 1911-1912 voor dhr. Bisschoff gebouwde woning, architect onbekend. Het in een traditionele trant uitgevoerde bouwwerk toont enige invloed van de Jugendstil en de Chaletstijl. De villa heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een roodgedekt schilddak. Symmetrische voorgevelindeling. Karakteristieke breed overstekende kap, ingangspartij met luifel, vensters met luiken. Markant onderdeel van de lintbebouwing langs de Wipstrikkerallee. Van beeldbepalende en architectuurhistorische waarde.	
	Wipstrikkerallee	170	Het betreft een karakteristieke en door zijn vormgeving in het oog springende vrijstaande villa (vermoedelijk ontworpen door H. Mastenbroek en J.H. de Herder), die deel uitmaakt van de uit ruime woningen en middenstandsvilla's bestaande lintbebouwing langs de zuidwestzijde van de Wipstrikkerallee. Het rond 1955 gebouwde pand valt op door het zorgvuldig vormgegeven ontwerp in Delftse Schooltrant. De villa heeft een in hoofdzaak rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met hoekschoorstenen. Van architectuurhistorisch en beeldbepalend belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikerallée	171	Landhuisje uit 1921 naar ontwerp van de bekende Zwolse architecten D. en J.H. de Herder. Het éénlaags pand heeft een symmetrische gevelindeling en pannengedekt zadeldak. Rechthoekige plattegrond. Middenin de voorgevel een rondboogingang met omlopend bovenlicht. Enige detailwijziging, maar verder gaaf bewaard gebleven. Van architectuurhistorisch belang als een goed voorbeeld van het oeuvre van deze voor Zwolle belangrijke architecten.	
	Wipstrikerallée	172-174	Dubbele middenstandsvilla uit 1954, gelegen aan de zuidwestzijde van de Wipstrikerallée. Het bouwwerk is uitgevoerd in Delftse Schooltrant, met twee bouwlagen en een pannengedekt zadeldak. Markante ingangspartijen en vensters met lijsten. Flauw gebogen luifels. Het in een bijbehorende tuin gelegen object vertegenwoordigt architectuurhistorische en beeldwaarde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	176-178	Deze dubbele middenstandsvilla (rechts op de foto) is gebouwd in 1950, in de trant van de Delftse School. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een pannengedekt zadeldak. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met een risaliet met topgevel. Ingangspartijen met flauw gebogen luifels. Het object is vrijstaand gelegen in een bijbehorende tuin met gemetselde tuinmuurtjes. Vrij gaaf bewaard gebleven. Wezenlijk onderdeel van de lintbebouwing, met architectuurhistorische waarde.	
	Wipstrikkerallee	180	Middenstandsvilla uit 1956, uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Het vrijstaande pand maakt deel uit van de lintbebouwing aan de zuidwestzijde van de Wipstrikkerallee. Twee bouwlagen, een pannengedekt zadeldak en een asymmetrisch ingedeelde voorgevel. Markant in het midden evenwel voorzien van een uitgebouwde ingangspartij met balkon. Zijingang onder luifel. Goed voorbeeld van naoorlogse villabouw. Van architectuurhistorisch belang.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	182-184	In 1941 bouwde de N.V. Bouwmij. "De Wipstrik" i.s.m. de N.V. Zwolsche Betonijzerbouw, de twee dubbele villa's op de nrs. 182-184 en 186-188. Ze zijn uitgevoerd in een op de cottagetrant stoelende stijl, met afgewolfde dakschilden en enkele markante accenten. Bij het kruispunt met de Leo Majorlaan nemen ze een in het oog vallende positie in. Beeldbepalende en ensemblewaarde. Architectuurhistorisch van belang.	
	Wipstrikkerallee	185-187	Uit 1955 daterende dubbele villa die karakteristiek is voor de naoorlogse villa- en landhuisbouw. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met pannendekking. Asymmetrische voorgevelindeling. Gaaf bewaard gebleven karakter, opvallend door het witte gevelbeschoot. Zorgvuldige en evenwichtige gevelindeling. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	186-188	Deze tezamen met de nrs. 182-184 in 1941 gebouwde dubbele villa heeft in tegenstelling tot het buurpand waarschijnlijk pas later witgeverfde gevels, maar is verder overwegend gaaf bewaard gebleven. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met langs de kopzijde doorgestoken afsteken. Gevarieerde voorgevelindeling. Ligging op de hoek van het kruispunt met de Leo Majorlaan. Ensemble- en stedenbouwkundige waarde.	
	Wipstrikkerallee	189	Markant vormgegeven middenstandsvilla (De Eekhoorn) die deel uitmaakt van de lintbebouwing aan de noordoostzijde van de Wipstrikkerallee. Het in 1955-1956 i.o.v. G. Koppenrade door architect H.G.C. Heringa uit Zwolle ontworpen en gaaf bewaard gebleven pand is vormgegeven in de voor deze periode karakteristieke shake-hands stijl. Door zijn opzet is het object karakteristiek voor de vernieuwende villa- en landhuisbouw uit de eerste decennia na de oorlog. In vergelijking met de in hoofdzaak uit dubbele woonhuizen bestaande belendende bebouwing neemt het ontwerp een opvallende plek in, met belangrijke beeldbepalende en architectuurhistorische waarde.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Wipstrikkerallee	191-193	Uit 1956 daterend dubbel woonhuis, als onderdeel van de lintbebouwing langs de noordoostzijde van de Wipstrikkerallee. Het voor de wederopbouwperiode karakteristieke pand is tweelaags en voorzien van een zadeldak met pannendekking. Opmerkelijke erker- en balkonpartijen met verschuivende volumes. Aan de zijanten bevindt zich een langs beide bouwlagen doorgestoken venster. Architectuurhistorisch van belang, met beeldwaarde.	

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de beheersverordening beheersverordening Wipstrik met identificatienummer NL.IMRO.0193.BV15001-0002 van de gemeente Zwolle;

1.2 beheersverordening:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

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

1.5 afhaalrestaurant:

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

1.6 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 amusementshal:

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

1.8 andere gezondheidszorggebouwen:

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

1.9 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;

1.10 archeologische waarden:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd door de hoofdbewoner en/of leden van zijn gezin;

1.14 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.15 bedrijf aan huis:

een dienstverlenend bedrijf of ambachtelijk 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;

1.16 beroep aan huis:

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

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bijzondere woonvorm:

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 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;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 caravan:

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

1.31 carport:

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

1.32 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;

1.33 dagrecreatie:

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

1.34 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;

1.35 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:

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

1.36 dienstverlening:

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

1.37 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.38 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.39 erf:

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

1.40 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;

1.41 garagebox:

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

1.42 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidsbelasting:

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

1.45 geluidsgevoelige functies:

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

1.46 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;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 hoofdgebouw:

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

1.50 hoofdwoning:

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

1.51 horeca:

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en 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;

1.52 horecabedrijf:

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en 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;

1.53 houtopstand:

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

1.54 kantoor:

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

1.55 kantoorgebouw:

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

1.56 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.57 landschapswaarden:

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

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.59 meergezinshuis:

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

1.60 meubels:

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

1.61 monumenten:

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

1.62 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;

1.63 natuurwaarden:

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

1.64 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.65 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;

1.66 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.67 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.68 overig bouwwerk:

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

1.69 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;

1.70 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);

1.71 prostitutie:

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

1.72 recreatief medegebruik:

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

1.73 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;

1.74 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;

1.75 stacaravan:

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

1.76 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 sen en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

1.77 stedenbouwkundig beeld:

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

1.78 tent:

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

1.79 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.80 voorkeursgrenswaarde:

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

1.81 windbelemmering:

het geheel of gedeeltelijk verstoken zijn van toetreding van wind;

1.82 winkel:

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

1.83 woning:

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

1.84 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 en onzelfstandige woonruimte;

1.85 woonschip:

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

1.86 woonwagen:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- e. terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het perceel al een gebouw staat, waarmee de 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 een overkapping mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m².

4.4.2 Voorwaarden

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca, welke niet meer als ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstoffen kan worden beschouwd;
- b. de ondergrondse en bovengrondse opslag van lpg;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Bedrijf - Windmolen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud en het herstel van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige windmolen de Passiebloem en zijn cultuurhistorische waarden;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Windmolen

De windmolen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - windmolen'.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6,42 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het perceel al een gebouw staat, waarmee de perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6,42 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. de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de windmolen;
- b. voldoende windvang van de windmolen;

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan het windmolenbedrijf en productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gebouwen als woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

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

5.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanplanten van bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

5.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Voorwaarden

De in artikel 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de windmolen als cultuurhistorisch element of aan het huidige of toekomstige functioneren van de windmolen als werktuig door windbelemmering.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel;
 - 2. dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;

- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m².

6.4.2 Voorwaarden

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

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van woningen;
- b. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf anders dan detailhandel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 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 6.1 onder a en artikel 6.5 onder a om het gebruik en het bouwen ten behoeve van het gebruik voor bovenwoningen toe te staan, ter plaatse van de locatie Roemer Visscherstraat.

6.6.2 Voorwaarden

De in artikel 6.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

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

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 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 sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoorgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde artikel 8.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4.2 Voorwaarden

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

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. bijzondere woonvormen;
- d. een brugwachtershuisje op de locatie aan de Turfmarkt bij de brug over de Nieuwe Vecht;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

- d. de 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

9.4.2 Voorwaarden

De in artikel 9.4.1 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Sport - Zwembad

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Zwembad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zwembaden;
- b. gebouwen ten behoeve van zwembaden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 11 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;

- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

10.4.2 Voorwaarden

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

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

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van het gebruik als zwembad;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daaraan ondergeschikt:

- a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken met uitzondering van carports.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', in welk geval bijbehorende bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 2 meter en een maximum oppervlak van 8 m² zijn toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4 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:

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

- c. 1 rijbaan met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Hanekamp, de Wipstrikkerallee en de Leo Majorlaan op het gedeelte tussen het Almelose Kanaal en de Willem Barentszstraat;
- d. 2 rijbanen met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Leo Majorlaan op het gedeelte tussen de Willem Barentszstraat en de plangrens ter hoogte van de kruising met de Herenweg;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. bebouwing.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 13 Verkeer - Erftoegangsweg

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erftoegangsweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. een luifel ten behoeve van het in de aangrenzende bestemming bepaalde gebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping';

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. sport;
- i. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. water;

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is het bouwen van een luifel ter hoogte van de eerste bouwlaag toegestaan ten behoeve van het in de aangrenzende bestemming bepaalde gebruik.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. woonschepenligplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- f. oeeververbindingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
- b. het gebruik voor woonschepenligplaatsen behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- c. het gebruik voor woonschepenligplaatsen voor een groter aantal ligplaatsen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonschepenligplaatsen' aangegeven aantal;
- d. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en bedrijf aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. een garagebox ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken zonder dak.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

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

15.2.2 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 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 m²;
- e. de goothoogte van een 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.
- g. in afwijking van het bepaalde onder e2 en f mag een overschrijding van de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, zoals die bestond op het tijdstip van de vaststelling van het plan, gehandhaafd worden indien dit een overschrijding van de onder e2 en f genoemde maximum goot- en bouwhoogte betreft van ten hoogste 1 meter.

15.2.3 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.

15.2.4 Bouwwerken zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken zonder dak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 15.2.1 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 15.2.1 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 15.2.2 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;
- d. het bepaalde in artikel 15.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- e. het bepaalde in artikel 15.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- f. het bepaalde in artikel 15.2.3 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- g. het bepaalde in artikel 15.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt

vergroot tot niet meer dan 7 meter.

15.4.2 Voorwaarden

De in artikel 15.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

15.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning;
- b. 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 hoofdgebouw;
- c. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij:
 1. het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
 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 bij deze regels is opgenomen;
- e. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik 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.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 15.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan;
- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 15.4 onder d2 om functies toe te staan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming.

15.6.2 Voorwaarden

De in artikel 15.6.1 genoemde 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 16 Wonen - Meergezinshuis

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Meergezinshuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. gebouwen ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daaraan ondergeschikt:

- c. garageboxen ten behoeve van woningen;
- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en een autodoorgang.

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

16.2.3 Garageboxen

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

- a. indien deze gronden binnen het bouwvlak zijn gelegen, mogen op de eerste bouwlaag uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. indien deze gronden buiten het bouwvlak zijn gelegen, mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een garagebox buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een garagebox buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

16.2.4 Bouwwerken zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. 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.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 16.2.1 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 16.2.1 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 16.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 16.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- e. het bepaalde in artikel 16.2.3 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- f. het bepaalde in artikel 16.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

16.4.2 Voorwaarden

De in artikel 16.4.1 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.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik 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 hoofdgebouw;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het betreft een gedeelte van een woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken behorende bij die woning en de vloeroppervlakte die voor beroep aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de genoemde bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 17 Wonen - Woonwagen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens;
- b. gebouwen ten behoeve van berging voor huishoudelijke doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Woonwagens en andere gebouwen

Voor het bouwen van woonwagens en andere gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagens per bestemmingsvlak mag niet meer dan het in het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagens' aangegeven aantal bedragen;
- b. de afstand tussen de woonwagens mag niet minder dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat aan- en uitbouwen buiten beschouwing worden gelaten;
- c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 7,3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de in artikel 17.1 onder b genoemde gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- f. de in artikel 17.1 onder b genoemde gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;

- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

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

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

18.3.2 Voorwaarden

De in artikel 18.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse rioolwaterpersleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

18.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

18.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

18.5.3 Voorwaarden

De in artikel 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterteiding;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Gebouwen

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

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

19.3.2 Voorwaarden

De in artikel 19.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse waterteiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

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

19.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

19.5.3 Voorwaarden

De in artikel 19.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 20 Waarde - Archeologie

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

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

20.2.2 Bouwwerken

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

20.3 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.

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

20.4.1 Verboden werkzaamheden

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

20.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 20.4.1 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.

20.4.3 Voorwaarden

De in artikel 20.4.1 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 21 Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. eenheid in verschijningsvorm;
- b. afleesbaarheid en representatie van de bouwperiode of bouwbouwstijl;
- c. plattegrondvorm;
- d. dakvorm;
- e. voorgeveltype;
- f. bijzondere bouwelementen;
- g. tuinaanleg.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels:

- a. bij nieuwbouw van bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en bij vergroting of verandering van bestaande bouwwerken welke zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- b. van de aanvrager van een omgevingsvergunning kan in het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden worden verlangd om een rapport over te leggen waaruit blijkt dat in voldoende mate met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

21.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het verven van bouwwerken, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanplanten van houtopstanden;
- d. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;
- e. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m².

21.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 21.4.1 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.

21.4.3 Voorwaarden

De in artikel 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 22 Waarde - Landschap

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel of de verdere ontwikkeling van de landschapswaarden van deze gronden, welke worden gevormd door het ruimtelijke en groene karakter van de (woon) omgeving;

22.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels:

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

22.3 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 landschappelijke waarden wordt gedaan.

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

22.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanplanten van houtopstanden;
- c. het kappen of rooien van houtopstanden, voorzover niet in de Bomenverordening geregeld;
- d. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- e. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m².

22.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.4.3 Voorwaarden

De in artikel 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de openheid van het landschap.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

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

23.2.2 Gebouwen

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

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

23.3.2 Voorwaarden

De in artikel 23.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 23.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 23.1 wordt gedaan.

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

23.5.1 Niet voor Waterstaat - Waterkering

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 23.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

23.5.2 Voor Waterstaat - Waterkering

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

25.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 25.1 en 25.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 25.1 en 25.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

26.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;

26.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in 26.1 niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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

26.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

26.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

26.4.3 Voorwaarden

De in artikel 26.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - molenbiotoop

27.1 Aanduidingsomschrijving

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

27.2 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 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 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 $1/50^{\circ}$ 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 voet van de molen;
 3. in een stijgende lijn elke 50 meter verder van de grens van de 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 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.

27.3 Nadere eisen

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

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 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.

28.2 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 perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuis, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels 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 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

28.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 28.2 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 29 Algemene procedureregels

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

- a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
- b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
- d. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging eveneens van tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden.
- e. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- f. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.

30.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 30.1.1 met maximaal 10%.

30.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 30.1.1 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

30.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, 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.

30.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, 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.

30.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 30.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

30.2.5 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.

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

Artikel 31 Slotregel

De verordening wordt aangehaald als:

'beheersverordening Wipstrik'.

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van de beheersverordening Wipstrik'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,
BIJLAGEN BIJ DE REGELS

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

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

Lijst van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik'. De lijst geeft aan welke hoofdgebouwen het betreft, welk afwijkend gebruik is toegestaan en welk deel van het hoofdgebouw het betreft.

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik	Deel van het hoofdgebouw /perceel
Betje Wolffstraat 1a	m	begane grond
Betje Wolffstraat 1b	k, dv	begane grond
Betje Wolffstraat 2-22	m	gehele gebouw
Bilderdijkstraat 2	kv	gehele gebouw
Bilderdijkstraat 66	k, dv, ahvb	begane grond
Brederostraat 1	kv	gehele gebouw
Brederostraat 1	k, dv, ahvb	begane grond
Brederostraat 2	k, dv, ahvb	begane grond
Brederostraat 84	k, dv, ahvb	begane grond, 1e verd.
Da Costastraat 13	kv	gehele gebouw
Da Costastraat 13a	kv	gehele gebouw
De Ruyterstraat 12	kv	gehele gebouw
De Ruyterstraat 40	kv	gehele gebouw
Evertsenstraat 65	dh, ahvb	begane grond
Herenweg 44	k, dv, ahvb	1e verd.
Herenweg 46b	ahvb	onderbouw
Huygensstraat 1	kv, k, dv, ahvb	gehele gebouw
Huygensstraat 43	ahvb	begane grond
Kortenaerstraat 19	kv	gehele gebouw
Marie Koenenstraat 27	kv	gehele woning nummer 27
Philosofenallee 4	ahvb	1e verd.
Roemer Visscherstraat 2 en Brederostraat 34a	k, dv, ahvb	begane grond
Tesselschadestraat 1	k, dv, ahvb	begane grond
Tesselschadestraat 28	k, dv, ahvb	gehele gebouw
Trompstraat 10	kv	gehele gebouw
Trompstraat 29	kv	gehele gebouw
Trompstraat 41	kv	gehele gebouw
Van Galenstraat 9	dv	gehele gebouw

Van Galenstraat 14 en 16	kv	gehele gebouw
Van Galenstraat 21	kv	gehele gebouw
Van Galenstraat 53	kv	gehele gebouw
Van Hille Gaerthestraat 52	kv	gehele woning nummer 52
Vosmaerstraat 12	ahvb	begane grond
Willem Barentszstraat 56	ahvb	uitbouw begane grond
Wipstrikkeralee 1	k, dv, ahvb	gehele gebouw
Wipstrikkeralee 109	ahvb	uitbouw begane grond
Wipstrikkeralee 188	ahvb	uitbouw begane grond
Wipstrikkeralee 29	k, dv, ahvb	begane grond, 1e verd.
Wipstrikkeralee 30	ahvb	begane grond
Wipstrikkeralee 33-35	dh, ahvb	begane grond

Lijst van afkortingen van het toegestane afwijkende gebruik:

(ahvb) = gebruik voor beroep en bedrijf aan huis voor functies die zijn aangeduid als toelaatbaar in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, voor meer dan het in de betreffende bestemmingsregels bepaalde maximum vloeroppervlak;

(dh) = detailhandel;

(dv) = dienstverlening;

(k) = kantoor;

(kv) = wooneenheden, geen woning zijnde;

(m) = maatschappelijke voorzieningen.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies

Deze staat betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten en functies gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. Het is een algemene staat die toegepast wordt bij functiemenging in ruimtelijke plannen 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

grth groothandel

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

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

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²		N	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		N	B
0162		Kl-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	J		B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	J		
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	J		B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	J		B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	J		B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren		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	J		B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	J		C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²		N	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	J		B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)	J		A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		N	B
1814	A	Grafische afwerking		N	A
1814	B	Binderijen	J		B
1813		Grafische reproductie en zetten		N	B
1814		Overige grafische activiteiten		N	B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	J		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		N	
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		N	C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven		N	B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		N	B

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²		N	B
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		N	B
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN 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. <200m2		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	J		B
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	J		A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	J		B
322		Muziekinstrumentenfabrieken	J		B
32991		Sociale werkvoorziening	J		B
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA	J		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		B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming	J		B
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW	J		B
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²		N	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		N	B
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	J		A
4634		Grth in dranken		N	C

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
4635		Grth in tabaksprodukten		N	C
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		N	C
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		N	C
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		N	C
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	C
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen		N	C
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2		N	B
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²		N	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen		N	C
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²		N	B
4676		Grth in overige intermediaire goederen		N	C
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid		N	C
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		N	C
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.		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)	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	J		B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	J		A
52	-				
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		N	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	J		A
791		Reisorganisaties	J		A
5229		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	J		A

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koeriersdiensten		N	C
61	A	Telecommunicatiebedrijven		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		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.	J		A
58, 63	B	Datacentra	J		B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	J		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	J		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.)	J		A
8425		Brandweerkazernes		N	C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	J		A
8691, 8692		Consultatiebureaus	J		A
871	1	Verpleeghuizen	J		B
8891	2	Kinderopvang		N	B

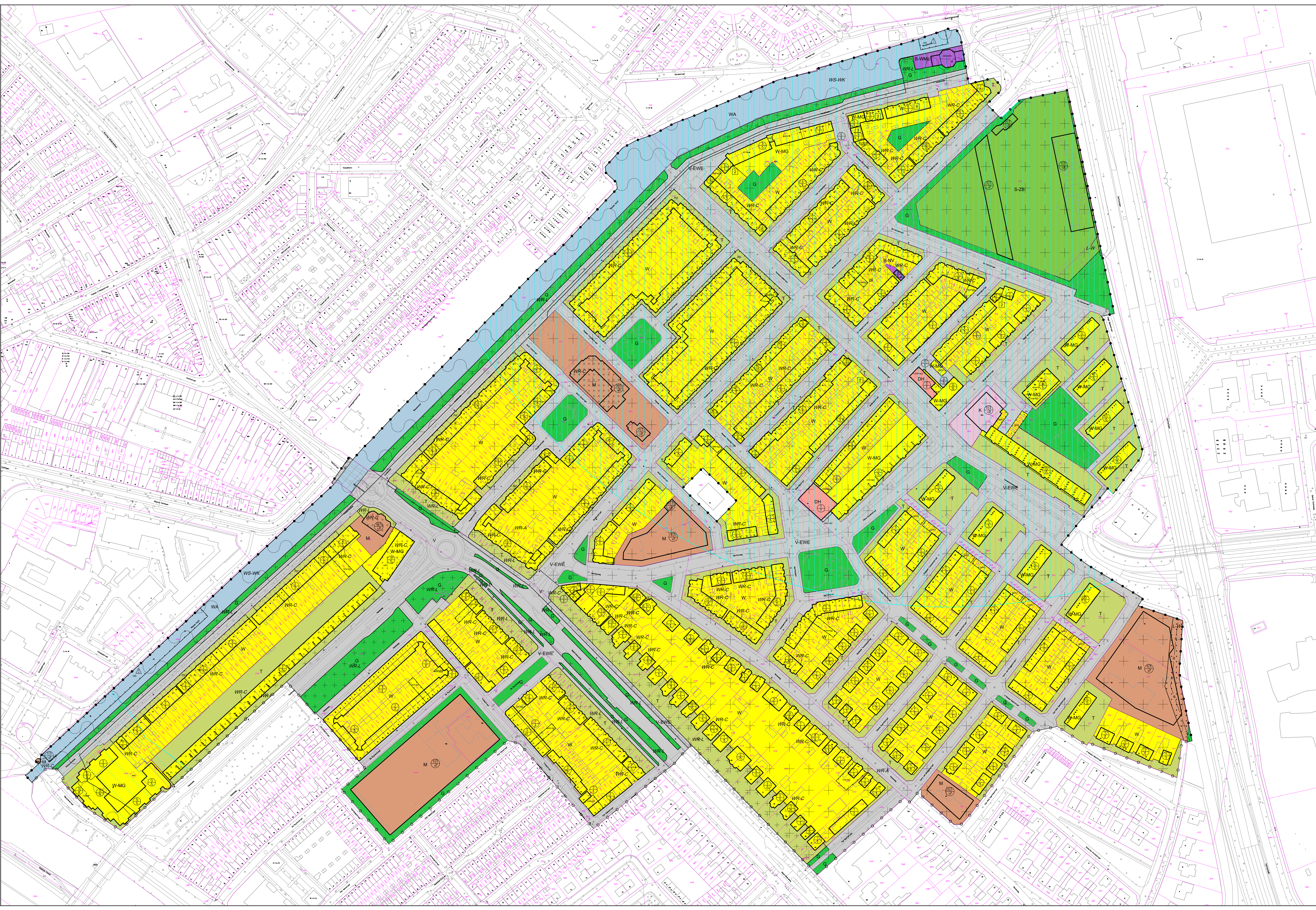
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
37, 38, 39	-				
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
3700	B	rioolgemalen	J		B
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	J		A
9491		Kerkgebouwen e.d.	J		B
94991	A	Buurt- en clubhuizen	J		B
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		N	C
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		N	C
8552		Muziek- en balletscholen	J		B
85521		Dansscholen		N	B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	J		A
931	0	Zwembaden: overdekt		N	C
931	A	Sporthallen		N	B
931	B	Bowlingcentra		N	B
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen	J		A
931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	J		B
9200		Casino's		N	C
92009		Amusementshallen		N	B
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			
96013	A	Wasverzendinrichtingen		N	B
96013	B	Wasserettes, wassalons		N	A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	J		A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra		N	A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	J		B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	J		A

13 oktober 2015

beheersverordening beheersverordening Wipstrik

Bijlage 3 Plankaarten

P.M.



LEGENDA

- Plangebied

Bestemmingen

B-NV

B-VN

B-WML

DH

G

K

M

S-ZB

T

V

V-EWE

WA

W

W-MG

W-WW

Leiding - Riool

Leiding - Water

Waarde - Archeologie

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Landschap

Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - dijk

vrijwaringszone - molenbiotop

Funcieaanduidingen

detailhandel

garagebox

parkeerterrein

specifieke vorm van bedrijf - windmolen

specifieke vorm van detailhandel - afwijkend gebruik

specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik

woonschepentligplaats

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

bijgebouwen

gestapeld

onderdoorgang

specifieke bouwaanduiding - carport

specifieke bouwaanduiding - overkapping

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

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

maximum aantal woonwagendplaatsen

maximum aantal woonschepentligplaatsen

Figuren

r - hartlijn leiding - riol

w - hartlijn leiding - water
- VERKLARING
- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

kaartbladgrens
- | | | | |
|-----------------|---------------|------------|---------------------|
| Bereikbaarheid | Ort | Formaat | Bestemming |
| Gemeente Zwolle | 1:1000 | A0 | BV15001-0002_01.pdf |
| Revisie | Gepland door | Datum | Bladzijde |
| E. Horman | J.F.G. Grobba | 13-10-2015 | 1 van 2 |
- Beheersverordening Wipstrik**
Kaartblad 1
NL.IMRO.0193.BV15001-0002
Vastgesteld
- ruimte op orde

Zwolle



Plangebied

Bestemmingen

Dubbelbestemmingen

Gebiedsaanduidingen

Functionaanduidingen

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen

Figuren

Plangebiedsgrens

Bedrijf - Nutsvoorziening

Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg

Bedrijf - Windmolen

Detailhandel

Groen

Kantoor

Maatschappelijk

Sport - Zwembad

Tuin

Verkeer

Verkeer - Erf toegangsweg

Water

Wonen

Wonen - Meergezinshuis

Wonen - Woonwag

Liding - Riool

Liding - Water

Waarde - Archeologie

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Landschap

Waterstaat - Waterkering

vrijwaringszone - dijk

vrijwaringszone - molenblootop

detailhandel

garagebox

parkeerterrein

specifieke vorm van bedrijf - windmolen

specifieke vorm van detailhandel - afwijkend gebruik

specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik

woonschepentigplaats

bouwvlak

bijsgebouwen

gestapeld

onderdoorgang

specifieke bouwaanduiding - carport

specifieke bouwaanduiding - overkapping

maatvoeringsvlak

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

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

maximum aantal woonwagstandplaatsen

maximum aantal woonschepentigplaatsen

hartlijn liding - riol

hartlijn liding - water

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

kaartbladgrens

Beheersverordening Wipstrik

Kaartblad 2

NL.IMRO 0193.BV15001-0002

Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle