

Aalanden

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP15008-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
telefoon 14038
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl
www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP15008-0004

Datum: 9 oktober 2016

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ruimtelijk beleid	9
2.2.1 Rijksbeleid	9
2.2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	11
2.4 Verkeersbeleid	12
2.5 Groenbeleid	12
2.6 Waterbeleid	13
2.7 Volkshuisvestingsbeleid	15
2.8 Sportbeleid	15
2.9 Recreatiebeleid	16
2.10 Evenementenbeleid	16
2.11 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen	17
2.12 Economisch beleid	17
2.13 Detailhandelsbeleid	18
2.14 Horecabeleid	18
2.15 Coffeeshopbeleid	18
2.16 Prostitutiebeleid	19
2.17 Milieubeleid	19
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	23
3.1 Stedebouw	23
3.1.1 Huidige situatie	23
3.1.2 Uitgangspunten bestemmingsplan	24
3.2 Archeologische structuur	24
3.2.1 Huidige situatie	24
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	26
3.3 Cultuurhistorie	26
3.3.1 Analyse	27
3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan	31
3.4 Verkeer	31
3.4.1 Huidige situatie	31
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan	34
3.5 Groen	34
3.5.1 Huidige situatie	34
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	37
3.6 Water	37
3.6.1 Huidige situatie	37
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	41
3.7 Wonen	42
3.7.1 Huidige situatie	42
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	43
3.8 Voorzieningen	43
3.8.1 Centrum	43
3.8.2 Commercieel	43
3.8.3 Sport en recreatie	43
3.8.4 Maatschappelijk	44
3.9 Milieu	45
3.9.1 Geluid	45
3.9.2 Bedrijvigheid (Wet Milieubeheer)	45
3.9.3 Luchtkwaliteit	46
3.9.4 Bodemkwaliteit	46
3.9.5 Externe veiligheid	46
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	48
4.1 Inleiding	48
4.2 Inleidende regels	51
4.3 Bestemmingsregels	51

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

4.4	Algemene regels	55
4.5	Overgangs- en slotregels	56
4.6	Bijlagen	56
4.7	Handboek	56
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid	57
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
5.2.1	Uitkomsten overleg	57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		59
Bijlage 1	Cultuurhistorische analyse	60
Bijlage 2	Lijst met waarden	103
REGELS		109
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	110
Artikel 1	Begrippen	110
Artikel 2	Wijze van meten	122
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	124
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	124
Artikel 4	Centrum	126
Artikel 5	Detailhandel	129
Artikel 6	Gemengd	131
Artikel 7	Groen	134
Artikel 8	Kantoor	136
Artikel 9	Maatschappelijk - 1	138
Artikel 10	Maatschappelijk - 2	140
Artikel 11	Natuur	142
Artikel 12	Sport	145
Artikel 13	Tuin	147
Artikel 14	Verkeer	149
Artikel 15	Verkeer - Erftoegangsweg	151
Artikel 16	Water	153
Artikel 17	Wonen	155
Artikel 18	Wonen - Meergezinshuis	159
Artikel 19	Wonen - Woonwag	162
Artikel 20	Leiding - Gas	164
Artikel 21	Leiding - Riool	166
Artikel 22	Leiding - Water	168
Artikel 23	Waarde - Archeologie	170
Artikel 24	Waarde - Cultuurhistorie	172
Hoofdstuk 3	Algemene regels	173
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	173
Artikel 26	Algemene bouwregels	174
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	175
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	176
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	178
Artikel 30	Algemene procedureregels	179
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	180
Artikel 31	Overgangsrecht	180
Artikel 32	Slotregel	182
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		183
Bijlage 1	Lijst van afwijkend gebruik	184
Bijlage 2	Lijst met horecacategorieën	185
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	186
Hoofdstuk 1	Algemene verklaring	
1.1	Bedrijfsactiviteiten en functies	
1.2	SBI-codes	
1.3	Omschrijving	
1.4	Toelaatbaar	
1.5	Niet toelaatbaar	
1.6	Categorieën	

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

Hoofdstuk 2	Betekenis van de gebruikte afkortingen
Hoofdstuk 3	Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan Aalanden biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de wijk Aalanden. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de bestaande planologische regeling voor 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 eerste bestemmingsplannen van de actualiseringsronde van Zwolle op Orde zijn weer aan actualisatie toe, waaronder ook dit bestemmingsplan Aalanden.

De planologische regeling voor Aalanden, die is vastgesteld op 9 oktober 2006, 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 en zijn enkele (postzegel)bestemmingsplannen in het gebied opgesteld. Deze worden nu in het bestemmingsplan verwerkt. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door watergangen nabij de Urksteeg en Kolksteeg en de Wijde Aa in het noorden, watergangen nabij de Brinkhoekweg aan de oostkant van de wijk, de A28 aan de zuidkant en de Middelweg aan de westkant.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



figuur 1 plangebied



Binnen het plangebied zijn een aantal bijzondere gebieden die niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit betreft de locatie van het voormalige Aabad en omgeving aan de Scheldelaan omdat daar een initiatief voor herontwikkeling is gestart. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Ook voor de Kreekenbuurt wordt een apart bestemmingsplan voorbereid. Deze buurt kent een bijzondere architectuur en wordt om die reden voorzien van een passende regeling.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

0150

Bestemmingsplan Aalanden, vastgesteld bij raadsbesluit van 9 oktober 2006, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel bij besluit van 8 mei 2007, inwerking getreden en onherroepelijk geworden op 26 juli 2007.

7000

Bestemmingsplan Zwolle op Orde, partiële herziening archeologie en bijgebouwen, vastgesteld bij besluit van 22 september 2008, goedgekeurd gedeputeerde staten van Overijssel bij besluit van 26 november 2008, inwerking getreden en onherroepelijk geworden op 26 februari 2009.

10022

Bestemmingsplan Merwedelaan vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering van 14 juni 2011, inwerking getreden en onherroepelijk geworden op 1 september 2011.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen enkele, voor het bestemmingsplan relevante, onderdelen omtrent het beleidskader aan de orde zoals rijksbeleid inclusief de Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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

Aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna te noemen: ladder) toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd moet worden dat er een regionale behoefte is aan die ontwikkeling en dat bovendien de gekozen locatie daarvoor geschikt is.

In artikel 1.1.1 is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Aalanden is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt. De ladder blijft verder buiten beschouwing.

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

Volgens de Ontwikkelingsperspectievenkaart wordt het plangebied aangeduid als woonwijk.

Gebiedskenmerken

Het plangebied heeft volgens de vierlagenbenadering de volgende gebiedskenmerken;

- Natuurlijke laag: dekzandvlakte;
- Agrarisch cultuurlandschap: stedelijk gebied;
- Stedelijke laag: woonwijken 1955 - nu;
- Lust- en leisurelaag: stedelijk gebied en stads- en dorpsranden.

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. 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 uiteengerafeld 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.

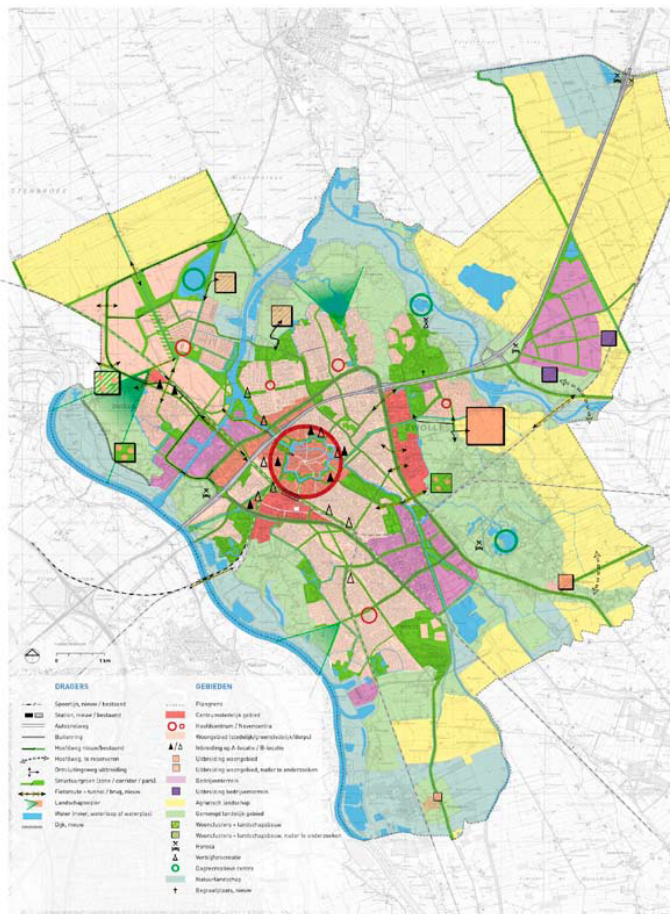
Op de structuurplankaart is het plangebied aangeduid als 'woongebied'. Het woongebied heeft een 'groenstedelijk' woonmilieu wat wordt omschreven als een woongebied met laagbouwoningen: rijtjeshuizen met tuin. Een beperkt deel is gestapeld. De bruto woningdichtheid is 20-30 woningen per hectare. Er zijn veel groene plekken en speelvoorzieningen en er is weinig functiemenging.

Het park aan weerszijde van de Westerveldse Aa en de randen rondom de Zwartewaterallee zijn aangeduid als structuurgroen. Het structuurplan geeft aan dat in het structuurgroen voorzieningen gebouwd kunnen worden die passen bij desbetreffende functie.

Het winkelcentrum Dobbe is aangewezen als nevencentrum.

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.



figuur 3 Structuurplan Zwolle

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet 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 in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent

dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

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

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

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009 en in 2014 geactualiseerd in het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017.

Uit de Mobiliteitsvisie en het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017 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

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan, Structuurplan 2020 en Groene Kaart

Het Groenbeleidsplan (1998) geeft aan dat de stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. Water maakt er veelal een onlosmakelijk onderdeel van uit. Deze hoofdgroenstructuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Hij zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en zal duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Groen en water behoren tot de stedelijke hoofdgroenstructuur als zij een functie vervullen in één of meer van de volgende verbanden:

- het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk;
- het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteit bepalend;
- het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes;
- het begeleidt een recreatieve hoofdroute;
- het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur;
- het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad.

De visie is dat de stedelijke hoofdgroenstructuur in de toekomst in essentie overeenind moet worden gehouden, omdat dat van belang is voor de stad als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen. Het stedelijk groen zal in de bestemmingsplannen een goed op de groenfuncties toegesneden bestemming krijgen.

Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van de Hoofdgroenstructuur uit het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Wijkgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan, maar wel op de Groene Kaart (2013). Hoofdgroenstructuur en Wijkgroenstructuur vormen hier een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat.

Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.6 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van "een goede chemische toestand". Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat "een goede ecologische toestand". Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen. Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

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

Waterbeer 21e eeuw

Waterbeheer 21^e 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 duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt 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 voorkeurvulgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen 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 de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en 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, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid

2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken wil het waterschap het beheer en onderhoud van deze wateren overnemen van de gemeenten. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

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. 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

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 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 in een dip terecht gekomen als gevolg van de crisis. Deze terugval was van tijdelijke aard, de behoefte ligt inmiddels weer op het niveau van voor de crisis. 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 stedelijk 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. Er worden geen nieuwe woonontwikkelingen mogelijk gemaakt.

2.8 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

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het sportbeleid.

2.9 Recreatiebeleid

Recreatievisie

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

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

Speelbeleid

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

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het recreatie- en speelbeleid.

2.10 Evenementenbeleid

Evenementenbeleid 'Zwolle heeft het allemaal'

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

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

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het evenementenbeleid. In de Aalanden worden geen grootschalige evenementen georganiseerd. Wel vindt er af en toe een kermis plaats nabij winkelcentrum De Dobbe en is er hier op dinsdagen een warenmarkt.

2.11 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

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

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het beleid.

2.12 Economisch beleid

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

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.13 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.

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het detailhandelsbeleid.

2.14 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.

Conclusie

Het plangebied bevat op het winkelcentrum De Dobbe na, geen horecagelegenheden. Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.15 Coffeeshopbeleid

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

Conclusie

Er bevinden zich geen coffeshops in het plangebied. Het plan is in overeenstemming met het coffeeshopbeleid.

2.16 Prostitutiebeleid

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

Conclusie

Er bevinden zich geen prostitutiegebieden in het plangebied. Het plan is in overeenstemming met het prostitutiebeleid.

2.17 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

- Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Het gebiedsgerichte milieubeleid is voor de aspecten geluid en externe veiligheid vastgesteld. Het beleid voor de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit wordt hierna kort beschreven.

Geluid

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

Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de begrippen ambitieniveau en grenswaarde (dit is de basiskwaliteit, die de gemeente voor een bepaald gebied nastreeft; indien de basiskwaliteit niet wordt bereikt, dan dient akoestische compensatie te worden verkregen) geïntroduceerd. Ambitieniveau en grenswaarde verschillen per gebiedstype. Naast het ambitieniveau en de grenswaarde blijven de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder gehanteerd.

Het bestemmingsplan Aa-landen behoort voor het overgrote deel tot het gebiedstype 'Groen stedelijk'. Het gebied grenzend aan de Zwartewaterallee is Stroomzone. In onderstaande tabel zijn de desbetreffende waarden van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid opgenomen.

Gebiedstype	Ambitieniveau	Voorkeursgrens Waarde (Wgh)	Grenswaarde	Hoogst toelaatbare waarde (Wgh)
Groen stedelijk	43 dB	48 dB	53 dB	63 dB
Stroomzone	48 dB	48 dB	63 dB	63 dB

Luchtkwaliteit

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

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

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

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en geactualiseerd in 2013. Grote lijn van de visie is het voldoen aan de basisveiligheid binnen de gemeentelijke grenzen. Dit betekent dat:

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

In januari 2009 hebben burgemeester en wethouders het gebiedsgerichte 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.

Het bestemmingsplan Aa-landen behoort voor het overgrote deel tot het gebiedstype 'Groen stedelijk'. Voor dit gebiedstype geldt een stand still beleid waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Er is geen plek voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10^{-6} contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico hebben.

De zone langs de A28 is getypeerd als stroomzone. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd. Het beleidskader voor de stroomzone is, anders dan de overige gebieden, niet normatief (t.a.v. het groepsrisico) maar is vooral gericht op een goede borging van de externe veiligheid belangen in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit betekent dat er bij het ontwerpproces op voorhand geen maximaal groepsrisiconiveau voorgeschreven wordt maar dat er gezamenlijk gezocht wordt naar een verantwoorde ontwikkeling. Dit gebeurt door vanuit het beleidskader randvoorwaarden, uitgangspunten en handreikingen aan het ontwerp mee te geven ten aanzien van functies, inrichting en eventuele maatregelen. Op deze manier zal het groepsrisico zoveel mogelijk beperkt worden en kan het bestuur een verantwoord besluit nemen over het eventueel te accepteren restrisico.

Duurzaamheid

Klimaatbeleid-interim beleid 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 de volgende doelstelling geformuleerd: het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of gebouw bedraagt tenminste 60%. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen duurzame warmteopwekking en duurzame opwekking van elektriciteit. Duurzame warmteopwekking geschiedt door middel van individuele systemen, waarbij iedere woning wordt voorzien van een eigen duurzaam energiesysteem, zoals een warmtepomp met bodemwarmtewisselaar en/of een zonneboiler voor de opwekking van warm tapwater, óf door middel van een collectief systeem, waarbij de warmte centraal wordt opgewekt en verspreid via een warmtenet (stadsverwarming). In de ruimtelijke planvorming dient rekening gehouden te worden met een locatie voor de centrale voorzieningen, zoals een biomassa-installatie of warmtepompinstallatie met koude en warmteopslag in de bodem. Afhankelijk van de toe te passen installatie moet rekening worden gehouden met afstand tot gevoelige bebouwing. De toepassing van warmte koude opslag (WKO) 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.

Elektriciteit wordt duurzaam opgewekt door middel van photovoltaïsche (PV) panelen of door middel van een bio-warmtekrachtkoppeling (WKK) installatie. Laatstgenoemde is een collectieve installatie, die elektriciteit opwekt door verbranding van biomassa, waarbij de vrijkomende warmte via een warmtenet aan de woningen en andere gebouwen wordt geleverd.

Andere maatregelen om genoemde doelstellingen te bereiken zijn warmteterugwinning en verbeterde isolatie.

Duurzaamheidsvisie en programma duurzaamheid 2011

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen. Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid. Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient. Benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

In het bijbehorende programma duurzaamheid is de doelstelling opgenomen om in de gebouwde omgeving van Zwolle (woningen én bedrijven) in 2020 20 % CO₂-uitstoot te hebben gereduceerd ten opzichte van 1990. Om deze doelstelling te bereiken zal gestreefd moeten worden naar energieneutrale nieuwbouw, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, maar energie zoveel mogelijk duurzaam en lokaal wordt opgewekt (bodemenergie en zonne-energie).

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Als eerste gemeente in Nederland voegt Zwolle een extra dimensie toe bij het nadenken over een optimale inrichting en gebruik van haar ruimte: de ondergrondse dimensie. 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. Belangrijke uitgangspunten zijn het structureel en georganiseerd toepassen van warmte-koude-opslag (WKO), het koppelen van WKO's met grondwatersanering en het werken met ondergrondse bestemmingen en functies. Aanpak volgens de visie versterkt een duurzame ontwikkeling, zorgt voor energiebesparing en CO₂ reductie, leidt door de koppeling van functies tot kostenvoordeel en kan hierdoor de stedelijke ontwikkeling een enorme impuls geven. Voor het Centrumgebied heeft de gemeente een gebiedsbeheersplan opgesteld. Het plangebied Aa-landen valt niet binnen het Centrumgebied.

Duurzaam bouwen

In 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. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn).

Conclusie

In principe worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. 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 dit bestemmingsplan.

3.1 Stedebouw

3.1.1 Huidige situatie

De wijk wordt gekenmerkt door de schaal van de woonbuurten, waarbij de menselijke maat centraal staat. De woningen zijn voornamelijk gericht op gezinshuishoudens en bestaan uit veel laagbouw met een grote diversiteit aan woningtypen en een samenhangende groenstructuur. De woningen zijn veelal geclusterd rondom woonerven in een groene setting. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woning, verspringende rooilijnen en de ligging aan doodlopende woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is hierdoor het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straat. De wijkvoorzieningen zijn centraal gelegen langs de hoofdontsluitingsweg, de Rijnlaan, en hebben een zelfstandig karakter.

De woonbuurten onderscheiden zich middels de verkavelingopzet en de architectuur. De laagbouw wordt gekenmerkt door twee bouwlagen met verschillende kapvormen, veelal een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en berging. Kenmerkend zijn de materialen baksteen, houten gevelelementen, beton pannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals beton lateien. De in de wijk beperkt aanwezige hoogbouw heeft een sobere uitstraling en platte daken.

Aalanden zuid

Aalanden Zuid is ten zuiden van de Zwartewaterallee gelegen en bestaat voor de helft uit hoogbouw. De structuur vertoont overeenkomsten met de wijk Holtenbroek; een geometrisch stratenpatroon en ruimtelijke composities van hoog- en laagbouw rondom openbare groengebieden. Typerend is de duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied en de clustering van garages langs de openbare ruimte.

Aan de oostelijke zijde van Aalanden Zuid zijn karakteristieke patiowoningen gesitueerd. De woningen zijn aan de rand gelegen en vormen de overgang tussen (middel)hoogbouw en Zwartewaterallee en achtergelegen openbare groengebied.

Aalanden midden

Aalanden Midden bestaat uit herkenbare woonbuurten met bijzondere woonexperimenten uit de jaren 70. De architectuur van deze woonbuurten is divers en vormt een duidelijke ruimtelijke en architectonische samenhang per cluster. De Krekenbuurt is daar een voorbeeld van. Vanwege de bijzondere status die deze buurt heeft, wordt een apart bestemmingsplan voorbereid voor deze buurt.

Aalanden noord en oost

In de latere fasen van de ontwikkeling van Aalanden verdween het accent op herkenbaarheid van de diverse woonbuurten. Aalanden Oost kenmerkt zich door anonimiteit en de woningen zijn eenvoudig van opzet in materialiteit en detaillering. De randen worden vooral bepaald door de kwaliteit van het landschap en de groenstructuur. De meergezinshuizen zijn voornamelijk dicht bij de voorzieningen gelegen.

3.1.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

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

3.2 Archeologische structuur

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.

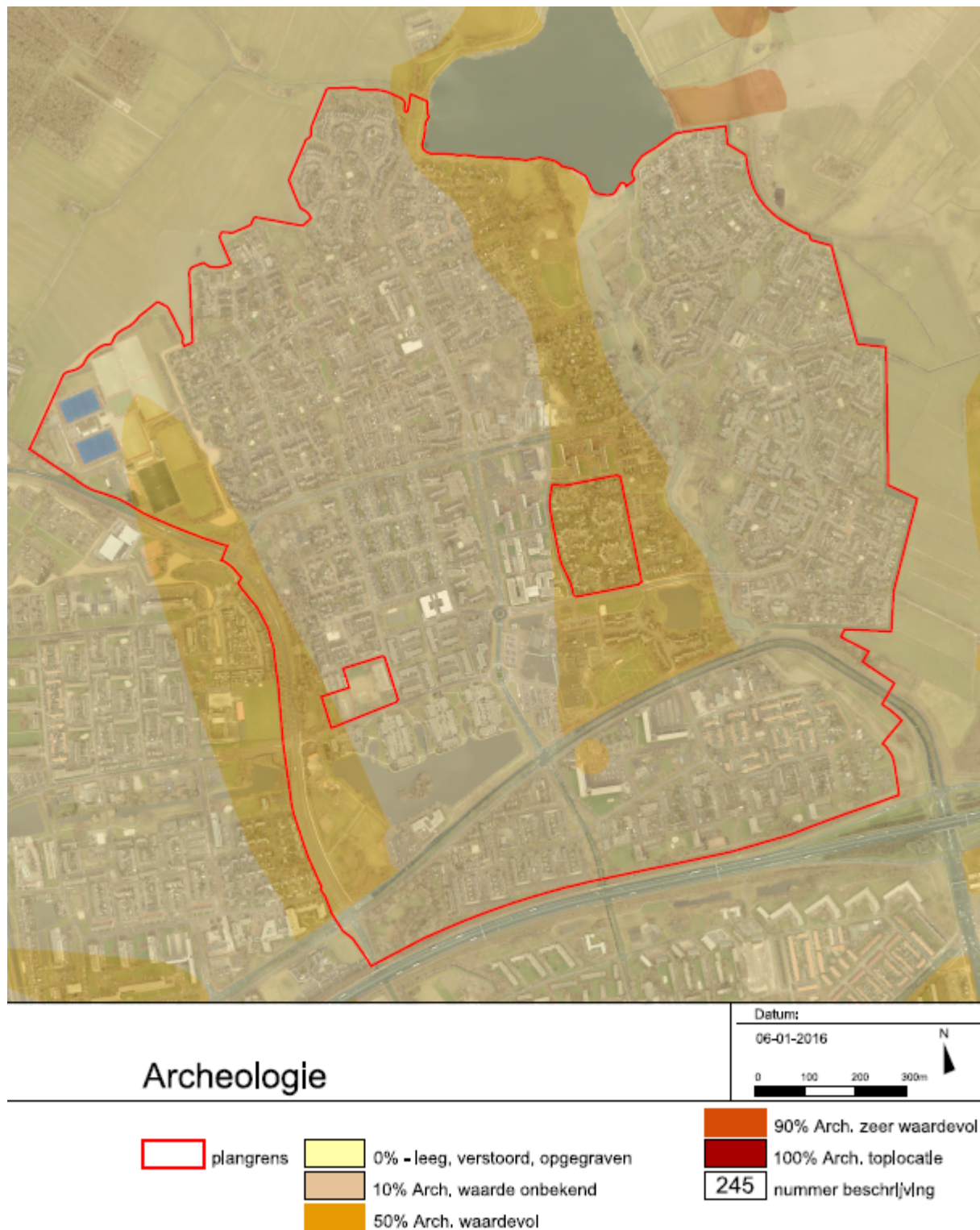
In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties. Aan de verschillende waarden worden consequenties verbonden. 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.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



figuur 4 Archeologische waardekaart

Aalanden midden (244) - waardering: 50%

Op de hoek van de tegenwoordige Zwartewaterallee en de Middelweg stond in de Late Middeleeuwen een

groot huis met de naam het Slot. Het huis wordt wel in verband gebracht met de hof van de markerichter Hermannus de Deyse. Het heeft een overwelfde kelder en een opkamer. In de 16^{de} eeuw schijnt het een soort melkhuis van het Bergklooster te zijn geweest. Het komt in die periode ook voor onder de naam 'Mandelenbergh' of 'Mandenbergh'. In het najaar van 1904 schijnt het tot op de kelder te zijn afgebroken en vervangen door een nieuw huis. Eigenaar was in die periode L.J. Vos de Wael. De boerderij ligt op een dekzandhoogte. In 1984 is tijdens een waarneming aardewerk aangetroffen uit de IJzertijd. Duidelijke grondsporen zijn toen niet aangetroffen.

Tegenwoordig staat op de plek nog een aantal lindebomen die herinneren aan de oude huisplaats. In de bodem zijn waarschijnlijk nog restanten van het huis aanwezig. Verder valt niet uit te sluiten dat op deze plek ook nog archeologische sporen uit de Prehistorie te verwachten zijn.

Aalanden (297) – waardering 50%

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

Aalanden (298) – waardering 50 %

Dit gebied valt samen met het traject van de Langenholterweg. Deze weg die waarschijnlijk in de 16^{de} eeuw bekend stond als de Helenweg liep van de Nieuwstad in Dieze naar de buurschap Langenholte. Langs deze weg bevonden zich tal van huisjes en boerderijen. Het is niet geheel duidelijk of het traject van de weg samenvalt met de loop van een natuurlijke dekzandrug. Opmerkelijk is dat de weg voor een groot deel parallel loopt aan de Westerveldse Aa. De weg kan daardoor best oorspronkelijk een dijkfunctie hebben gehad.

Aalanden (299) – waardering 50%

De boerderij De Reuekamp wordt in een akte uit 1511 voor het eerst vermeld. De eigenaren van de boerderij zijn in deze periode Hendrick Scheppinck en zijn vrouw Lumme. De boerderij ligt tussen de Luttekeweg en de zogenaamde Helenweg. De Helenweg is de oudere naam voor de latere Langenholterweg. Opmerkelijk is dat bij het huis in Dieze een leemkuil heeft gelegen.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.3 Cultuurhistorie

Aalanden is een uitbreidingswijk, die vanaf 1970 is gebouwd in het voormalige weidegebied in aansluiting op de wijk Holtenbroek. De wijk is opgebouwd uit vier delen en is omgeven door delen van het oorspronkelijke agrarische landschap en het groengebied langs het Zwartewater. Het oorspronkelijke landschap vormt de basis voor de samenhangende groenstructuur in de wijk. De randen van de wijk zijn zorgvuldig ingepast in het omringende landschap.

3.3.1 Analyse

In het gecultiveerde landschap zijn nog vele sporen aanwezig die informatie geven over de historische situatie of ontwikkeling van een gebied. Deze structuren en objecten vertellen het verhaal van hoe de mens in en om Zwolle woonde en werkte. Ze houden de identiteit en belevingswaarde van de fysieke leefomgeving in stand. Cultuurhistorie en erfgoed zijn daarom nauw verbonden met de kwaliteit van de omgeving.

Cultuurhistorische analyse

In 2013 is een cultuurhistorische analyse van Aa-landen opgesteld. Deze analyse beschrijft de cultuurhistorie in Aa-landen ten behoeve van het bestemmingsplan. Het doel van dit document is om inzicht te geven in de historisch-geografische cultuurhistorische waarden van het gebied, zodat deze waarden in stand kunnen worden gehouden en kunnen dienen als randvoorwaarde en inspiratiebron bij ruimtelijke opgaven. De cultuurhistorische analyse heeft de functie van een attentiedocument. In bepaalde gevallen is daarom een verdiepend onderzoek nodig om de cultuurhistorische waarden van specifieke structuren en objecten nader te bepalen en keuzes te kunnen maken over de wijze van omgaan met deze waarden. De cultuurhistorische analyse wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ontstaansgeschiedenis

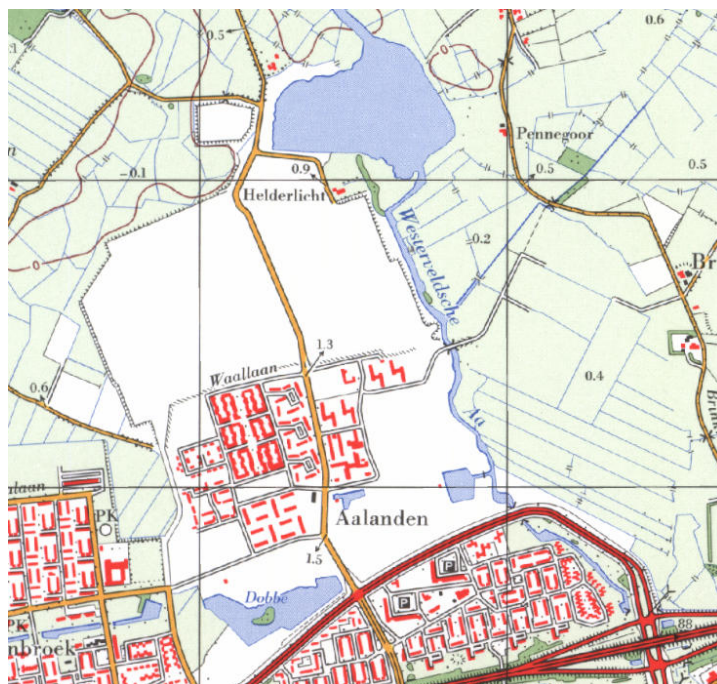
Het gebied waarin de woonwijk Aa-landen tot stand kwam, behoorde oorspronkelijk tot het buitengebied van de stad Zwolle. Het maakte deel uit van een gebied van dekzandruggen en lage natte gronden, dat geleidelijk aan werd ontgonnen. Door het gebied liep de laaglandbeek de Aa (later bekend als de Westerveldse Aa), die vanaf de Herfterwetering naar het Zwartewater stroomde en diende voor de afwatering van het gebied. Op de hoger gelegen delen vond voornamelijk akkerbouw plaats, terwijl de lager gelegen delen in het beekdal van de Aa als hooi- en weideland werden gebruikt. Parallel aan de Aa liep in noord-zuidrichting de oude verbindingsweg de Langenholterweg. De bebouwing in het agrarische gebied bestond grotendeels uit boerderijen, die waren gebouwd op zandophogingen langs de Aa. De in het Aa-park gelegen boerderij Helderlicht is de enige agrarische bebouwing die nog resteert uit deze periode. In de vooroorlogse periode vonden er reeds inspanningen plaats voor het verbeteren van de infrastructuur van de stad, door de aanleg van een stadsring en de A28, die tegenwoordig de zuidgrens van het gebied markeert. De aanwijzing van Zwolle als een kerngemeente binnen de regio betekende een verdere groei van de stad. De plannen die stedenbouwkundige S.J. van Embden in 1955 maakte voor de uitbreiding van de stad aan de noordzijde, waren hiervoor richtinggevend. De Dienst Openbare Werken maakte het uitbreidingsplan voor de Aa-landen, dat op 11 januari 1965 werd vastgesteld. Er werd uitgegaan van de opdeling van de wijk in zes buurten met in totaal circa 6.000 woningen voor diverse doelgroepen, waarbij op zijn minst vijftig procent uit laagbouw moest bestaan. Daarnaast diende er in de wijk voldoende parkeergelegenheid te zijn en kwam er op een centrale plek, bij de kruising van de twee hoofdwegen de Rijnlaan en de Maaslaan, een nieuw wijkcentrum. Er was relatief veel aandacht voor de inpassing van groen in de wijk en het wijkpark de Westerveldse Aa vormde daarvoor een dankbaar uitgangspunt. Veel sporen van het voorheen agrarische gebied zijn uitgewist, doordat de wijk op een opgespoten terrein werd gebouwd. Niet lang na de vaststelling van het uitbreidingsplan werd begonnen met de bouw van de eerste woonbuurt tussen de A28 en de Zwartewaterallee. De volgende buurten ten noorden van de Zwarte Waterallee volgden daarna. Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk waren de gedachten over stedenbouw en architectuur in de jaren zestig en begin jaren zeventig. De eerste buurten zijn opgezet volgens de principes van de functionalistische stedenbouw, met een mix van laagbouw en massale hoogbouw met een breed scala aan woningtypen in een deels geheel open, deels halfopen verkaveling in stempelstructuren en een gematigd modern architectonisch concept. De buurten die vanaf de jaren zeventig tot stand kwamen vertonen een verschuiving naar een meer informeel karakter, met een complexer stratenpatroon met gebogen en zich vaak vertakkende straten, woonerfachtige structuren en overwegend laagbouw. De realisatie van de wijk nam een tijdspanne van een kleine twintig jaar in beslag, waarin verschillende opvattingen over stedenbouwkundige opvattingen elkaar opvolgden. De wijk vormt hierdoor een staalkaart van de Zwolse stedenbouw en architectuur van de naoorlogse periode.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



figuur 5 Topografisch-Militaire kaart 1933 (bron: www.topotijdreis.nl)



figuur 6 Topografische kaart van 1975 (bron: topotijdreis.nl)



figuur 7 De Aa-landen in aanbouw, juli 1971 (bron: Inklaar 2011)

Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied heeft als totaal historische betekenis vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van de afgelopen halve eeuw, waarbij het onderliggende agrarische landschap echter vrijwel volledig is uitgewist. De uitbreidingswijk is door het ontstaan, in een roerige periode van de Nederlandse architectuur en stedenbouw, een merkwaardige staalkaart van allerlei tussen circa 1965 en 1985 gangbare stromingen en ideeën op het gebied van stedenbouw, planning en architectuur.

Bij de waardenbepaling van de historische structuren betreft het die aanwezige of 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.

Waardevolle structuren

De volgende structuren en stedenbouwkundige ensembles zijn in Aa-landen te onderscheiden. Deze structuren hebben een hoge waardering omdat ze kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een specifieke ontwikkeling binnen het gebied.

Hoofdstructuur

- Hoofdstructuur van de vanaf 1965 aangelegde wijk met de door het assenkruis Rijnlaan-Waallaan, de Zwartewater Allee en het park langs de Westerveldse Aa in verschillende wijkdelen verdeelde opzet (zie figuur 8).
- De onder invloed van de functionalistische stedenbouw ontwikkelde wijkdelen met orthogonaal stratenplan, open verkavelingen en een afwisseling van hoog- en laagbouw, bebouwing in functionele zones: Aa-landen Zuid en Aa-landen Midden.
- De wijkdelen met meer experimentele stedenbouw en architectuur in de middenzone van de Aa-landen (vissershuisen en terrasflats met veel groen en autoloze zones, de koepelwoningen met erven en binnenpleinen in structuralistische trant;
- De eenvoudiger woonerfstructuren langs de randen van de Aa-landen, exponent van de periode rond 1980.



figuur 8 Hoofdinfrastructuur Aalanden

Erf van boerderij Helderlicht

Boerderij Helderlicht (Helderlichtsteeg 148) staat op het enige bewaard gebleven historische boerenerf in de Aa-landen. Het erf kent een rijke beplanting, met onder meer een korte rij grote zomereiken langs de oostflank van het erf (circa 1930, monumentaal), enkele oude appelbomen, een es en nog enkele midden twintigste-eeuwse zomereiken (waardevolle bomen). Ten westen van boerderij Helderlicht is langs de Helderlichtsteeg / Wolvejagtpad een restant van een oude bomenlaan herkenbaar gebleven. De structuur bestaat uit enkele uit circa 1930 daterende zomereiken, die als “monumentaal” zijn aangemerkt op de lijst van bijzondere bomen.

Complexen terrasflats, vissershuisen tussen Dommel en Dibbe en het complex Jeruzalem tussen Scheldellaan en Amer

De drie aan elkaar grenzende complexen flat- en grond gebonden woningen zijn op het oog van zeer onderscheiden karakter. Gemene deler is de vernieuwende wijze waarop wonen en groene ruimte met elkaar zijn geïntegreerd, met scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer, gemeenschappelijke groenvoorzieningen en autoloze zones. Omringende parkstructuren dringen diep in de wijk binnen voor optimale beleving van het groen. De verkaveling is eigenzinnig en deels experimenteel, de architectonische invulling gaat buiten de gebaande paden en was voor de tijd vernieuwend in typologie en verschijningsvorm. Het ensemble met structuren, bebouwing en groenelementen is goed behouden gebleven en heeft een hoge stedenbouwkundige en architectonische waarde.

De Krekenbuurt (niet opgenomen in dit bestemmingsplan)

De stedenbouwkundige opzet van de Krekenbuurt kenmerkt zich door een totaalontwerp van zowel de groene omgeving, de infrastructuur en de bebouwing. Deze buurt is een opvallend woningbouwcomplex met de karakteristieke koepel- en tentdakwoningen van architect Benno Stegeman. Het woonbuurtje is een goed voorbeeld van de stedenbouwkundige en architectonische experimenten in de jaren 1970. De plattegronden bestaan uit geschakelde kwadranten die verschillend zijn gecombineerd: van intieme hofjes tot vrijstaande woningen aan de straat. De koepelwoningen danken hun naam aan de karakteristieke witte lichtkoepels. De tentdakwoningen bestaan uit drie bouwlagen onder een tentdak. Ze zijn in 1972 in opdracht van de N.V. Bouwbureau voor Bedrijven en Instellingen vanuit één plan ontworpen met de donjonachtige woningen aan de Zuidkreek. Voorbeeld van experimentele en vernieuwende woonhuisarchitectuur uit de jaren zeventig, met kenmerken van het structuralisme. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang en een typologische zeldzaamheid.

Park Aa-landen

De volledige parkzone met de plas de Wijde Aa, de verlegde loop van de Westerveldse Aa met omringende parkstructuur en twee bruggen is een karakteristiek voorbeeld van een grootschalig wijkgroenvoorziening, die grotendeels is ontwikkeld in de jaren zeventig in een sobere landschappelijke stijl. De parkranden zijn diffuus en grenzen vaak aan tuinen van woningen. Er zijn diverse uitlopers de wijken in, waarin wandel- en fietspaden de langzaam verkeeroutes in de wijk vormen. Ten zuiden van de Zwarte Waterallee, grenzend Cultuurhistorische aan het oudste deel van de Aa-landen ligt een voor de stedenbouw vanaf de late jaren zestig van de twintigste eeuw markante groene wijkrand met weiden, vijverpartijen en wandelpaden, in feite het zuidelijke uiteinde van het bovengenoemde park. Het water van de Westerveldse Aa en de Wijde Aa is gekoppeld aan de in een groenstructuur ingebedde singel rondom de wijk.

Waardevolle objecten

De volgende objecten hebben een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Dobbe 70-74 (kantoorgebouw), Eemlaan, Beerze, Gender, Scheldelaan, Dommel (visserswoningen), Engelsmanplaat, Huibertplaat, Bosplaat, Rottumerplaat (terrasflats), Gouwe 1 (kantoor en showroom), Grote Kreek, Zandkreek, Rietkreek, Molenkreek, Mosselkreek, Schelpkreek, Zuidkreek (complex Koepelwoningen), Helderlichtsteeg 148 (boerderij Helderlicht), Scheldelaan 141 (kerk), Scheldelaan, Geleen, Raam, Roer, Niers, Geul, Waallaan, Amer (complex Jeruzalem), Zuidkreek 1-6, Rietkreek 1-7 (woningen), Zwarte Waterallee 25.

Daarnaast zijn de gevelkunstwerken van de volgende gebouwen bijzonder en behoudenswaardig: Bieschbosch / Spui 1-319.

3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden, zoals die zijn omschreven in paragraaf 3.3.1 in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt. Cultuurhistorie geldt daarnaast als inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Toegangswegen

De Aalanden ligt aan de noordoostkant van Zwolle en grenst voor een groot deel aan het buitengebied (aan de noordwest- en noordoostzijde). De Aalanden heeft twee belangrijke toegangswegen: aan de zuidkant van de wijk is dat de Rijnlaan, die loopt vanaf de A28 tot aan Fivel. Aan de westkant is de Waallaan de belangrijkste toegangsweg. Een deel van de Aalanden ligt tussen de Zwartewaterallee en de A28, hier is de Rijnlaan de hoofdtoegangsweg. Vanaf de kant van het Westerveldse Bos aan de noordoostzijde is de woonwijk via de Kolksteeg/Rijnlaan te bereiken.

3.4.1.2 Categorisering van wegen

In de Mobiliteitsvisie van de Gemeente Zwolle (2008) is een categorisering van wegen opgenomen. Bij de indeling van het wegennet worden drie categorieën onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen zijn gericht op de afwikkeling van een grote hoeveelheid verkeer met een hoge gemiddelde snelheid. De A28 is een stroomweg. Gebiedsontsluitingswegen zijn gericht op het stromen op de wegvakken, terwijl het uitwisselen van verkeer plaatsvindt op kruispunten.

Voor de Aalanden zijn de volgende wegen aangewezen als gebiedsontsluitingsweg B, met een maximumsnelheid van 50 km/uur:

- Rijnlaan tussen Zwartewaterallee en Morra;
- Middelweg;
- Merwedelaan en Reggelaan tussen de Rijnlaan en Glanerbeek; Waallaan / Maaslaan vanaf de Middelweg tot aan de Beulakkerwiede.

De Zwartewaterallee is onderdeel van de buitenring en is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg A, er geldt een maximumsnelheid van 70km/uur. Alle overige wegen in de Aalanden zijn erftoegangswegen. Erftoegangswegen zijn gericht op het toegankelijk maken van erven en hebben slechts een functie voor het verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft op die wegen of op een weg in de directe omgeving. Uitgezonderd de woonerven zijn alle erftoegangswegen in de Aalanden in 2006 opgenomen in de 30km/uur-zone Aalanden en duurzaam veilig ingericht. De inrichting is sober uitgevoerd middels de aanleg van diverse plateaus, drempels, geleiders en andere verkeersremmende maatregelen.

3.4.1.3 *Fietsroutes*

De Aalanden ligt op fietsafstand van het centrum van Zwolle. Binnen het fijnmazige fietsnetwerk van Zwolle worden hoofdfietsroutes onderscheiden die de woonwijken rechtstreeks verbinden met het centrum/station en de belangrijkste werkgebieden en scholenconcentraties. Alle hoofdroutes hebben een aantal kwaliteitskenmerken die het fietscomfort verhogen. In de Aalanden maken de volgende wegen onderdeel uit van het hoofdfietsroutenetwerk:

In noord-zuidrichting:

1. de route Rijnlaan / Hogenkampsweg;
2. de route Grevelingen - Biesbosch / Devotentunnel;

In Zuid-westrichting:

1. Waallaan;
2. Eemlaan;
3. Merwedelaan en Reggelaan tot aan Glanerbeek;
4. Zwartewaterallee (tussen Rijnlaan en A28) - Meanderpad

De inrichting van met name de Eemlaan voldoet nog niet aan de eisen die de Gemeente Zwolle stelt aan hoofdfietsroutes.

3.4.1.4 *Openbaar Vervoer*

De stadsdienst in de Aalanden rijdt in één richting door de wijk.

3.4.1.5 *Parkeren*

De parkeerdruk in de Aalanden is over het algemeen niet hoog. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is hiervoor een nieuwe regeling in voorbereiding. Totdat deze nieuwe is vastgesteld, wordt voor het bepalen van de vereiste hoeveelheid parkeerruimte verwezen naar de Beleidsregel Parkeergelegenheid bij of in gebouwen.



figuur 9 Verkeersstructuur Aalanden

3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

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

3.5 Groen

3.5.1 Huidige situatie

Stedelijke hoofdgroenstructuur

De wijk Aalanden is aangelegd in een van oorsprong laaggelegen gebied in het beekdal van de Westerveldse Aa. De bodem bestond overwegend uit klei en veen en werd bouwrijp gemaakt door het opspuiten met zand uit een zandwinplas ten noorden van de wijk (Wijde Aa). Alleen in het zuidwesten van de wijk, rond de Dobbe lag het oorspronkelijk maaiveld hoger en bestond de ondergrond van oorsprong uit zand met een lichte kleilaag. Hier waren de meeste boerderijen (tuinderijen) geconcentreerd.

Van de oude veldwegen in het gebied (Luttekeweg, Langenholterweg) is door de wijze van bouwrijp maken niet veel meer over. Alleen van de Langenholterweg is een deel bewaard gebleven (nu Wolvejagtpad geheten). Boerderij Helderlicht is de enige boerderij die in het gebied gespaard is gebleven. Ook is de loop van de Westerveldse Aa en een brede strook aan weerszijden als parkgebied in de wijk ingepast. Het is in Nederland één van de bekendste en meest geslaagde integraties van oude landschapselementen in een stadsuitbreiding.

De Stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat hierdoor in het centrale deel van de wijk hoofdzakelijk uit het in de wijk geïntegreerde beekdal van de Westerveldse Aa. Dit parkgebied (Park Aalanden) is deels niet opgehoogd, een voor deze wijk unieke situatie, en draagt plaatselijk een vegetatie die de vroegere natuurwaarden van het gebied weerspiegelen. Centraal in het park ligt een natuurlijk grasland met soorten als Draadrus, Kleine valeriaan, Stijf struisriet, Veenreukgras, Wateraardbei, Kievitsbloem. Ook bij de boerderij Helderlicht komen enkele niet opgehoogde terreintjes voor, waaronder een dierenweide. De wel opgehoogde delen van het park zijn als gebruiksgroen voor de wijk ingericht. De continuïteit van het water en het begeleidend groen is essentieel. Het Aapark, ten zuiden van de Zwartewaterallee is eveneens onderdeel van deze groene verbinding. Belangrijk in de aanleg is verder de geleidelijke overgang van het openbaar park naar de aangrenzende privétuinen, zowel in het park Aalanden als in het Aapark.

Tussen de wijken Aalanden en Holtenboek liggen enkele grote groene ruimten aanééngeschakeld langs de Middelweg. Deze behoren eveneens tot de Stedelijke hoofdgroenstructuur en worden gevormd door een ruig speelterrein tussen A28 en Zwartewaterallee, een waterplas tevens ijsbaan De Dobbe, de wijkboerderij Eemhoeve, een wijkpark en het sportpark Hoge Laar.

Binnen het plangebied zijn verder de op stedelijk niveau belangrijke verkeerswegen opgenomen in de Stedelijke hoofdgroenstructuur (jonge infrastructuurlijnen). Dit zijn de Zwartewaterallee en de Middelweg. De bomenstructuur en het groene karakter van de bermen en taluds van geluidswallen moeten hier in stand worden gehouden en versterkt. Zowel dwars als lengteprofiel moeten hun groene karakter behouden. Ook het groen dat grenst aan de (geluidswallen van de) A28 behoort tot de Stedelijke hoofdgroenstructuur.

Veel van de bovengenoemde verbindingen zijn tevens belangrijke recreatieve routes. De continuïteit hiervan moet gewaarborgd zijn.

Bij de ontwikkeling van de wijk Aalanden is naar de Vecht en het Zwarte Water toe doelbewust een brede zone agrarisch gebied niet verstedelijkt, maar groen gehouden. Voorzover hier belangrijke stedelijke groenfuncties in zijn gelegen, behoren deze tot de Stedelijke hoofdgroenstructuur. Aangrenzend aan het

plangebied zijn dat de Wijde Aa en de zone tussen Aalanden en de Brinkhoekweg. Hierin liggen ook de aantakkingen vanuit de wijk op het recreatienetwerk in het buitengebied via de Kolksteeg en de Brinkhoekweg en via speciale fietspaden zoals het Toddenbeltpad, het Koeweidepad, het Boezemkoppad en het Middelblokpad.

Wijkgroenstructuur

De hoofdontsluiting van de wijk bestaat uit de Rijnlaan en de Waallaan. Deze lanen vertakken zich één of twee keer tot op buurtniveau. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door boombeplanting. Dit geldt ook voor enkele belangrijke interne routes, zoals de Maaslaan, de Merwedelaan en de Reggelaan.

De wijk wordt begrensd door een watergang, waarvandaan enkele groene ruimten de wijk insteken. Ook vanuit het park Aalanden en vanuit de Dobbe steken enkele groene ruimten verder de wijk in. Vaak lopen deze groenstroken door en geleden de wijk op deze wijze. Deze geleding is karakteristiek voor de wijk.

Tenslotte zijn enkele van deze en andere groene ruimtes belangrijk omdat er groene wijkgerichte voorzieningen in liggen, zoals speel- en trapveldjes.

Bijzondere bomen

Rond de boerderij Helderlicht is de oorspronkelijke erfbeplanting bewaard gebleven, met o.a. een appelboomgaard, en een deel van de voormalige Langenholterweg, met hoofdzakelijk zomereik. De overige bijzondere bomen staan eveneens in de Stedelijke Hoofdgroenstructuur, en wel in het park Aalanden en in het Aa-park (hoofdzakelijk populieren) en op het voormalige erf van de verdwenen boerderij Het Slot (bij wijkboerderij Eemhoeve), waar het linden betreft.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



figuur 10 Groenstructuur Aalanden (uitsnede Groene Kaart)

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

In de directe omgeving van het plangebied ligt een beschermd natuurerrein (Natura 2000 - gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht). Effecten op dit gebied (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied niet in gevaar brengen. De (externe) effecten op dit gebied, door de activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wijzigen niet.

Centraal in het park Aalanden ligt een natuurlijk grasland op een venige ondergrond. Een gedeelte van dit grasland bestaat uit een dichtgegroeide oude beekloop van de Westerveldse Aa en draagt eigenschappen van een trilveen. Door het voorkomen van deze eigenschappen en door het voorkomen van zeldzame en / of bedreigde plantensoorten als Draadrus, Stijf struisriet, Veenreukgras, Wateraardbei en Kievitsbloem is dit deel van het park niet zonder meer geschikt voor gebruik als stedelijk groen. Een op behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden gerichte bestemming is opgenomen in dit plan.

3.5.2.2 Flora en fauna

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

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

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Water

Voornamelijk rondom het plangebied, met uitzondering de west- en zuidzijde, zijn watergangen voor wateraanvoer en -afvoer van Waterschap Groot Salland gelegen. Daarnaast loopt de Westerveldse Aa midden door het plangebied vanaf de zuidzijde (Rijksweg A28) naar de noordzijde waar het uitmondt in de Wijde Aa. In de zuidwestzijde van het plangebied is nog de waterpartij De Dobbe aanwezig. Alle voornoemde wateren zijn in eigendom en beheer van Waterschap Groot Salland.

3.6.1.2 Drooglegging

In plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

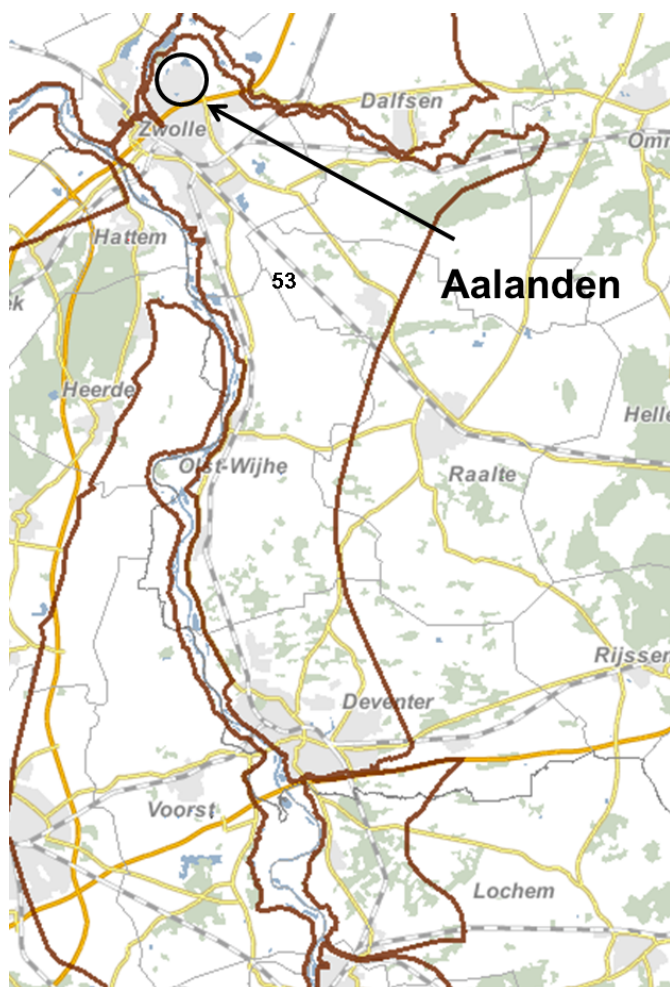
3.6.1.3 Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarbij de droogweerafvoer en de hemelwaterafvoer in één leiding wordt afgevoerd naar de AWZI. Ter plaatse van het sportpark Het Hoge Laer (westzijde plangebied) is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Hierbij wordt de droogweerafvoer via de vuilwaterriolering richting de AWZI afgevoerd; de hemelwaterafvoer wordt via hemelwaterleidingen geloosd op oppervlaktewater.

3.6.1.4 Overstromingsparagraaf

Quicksan

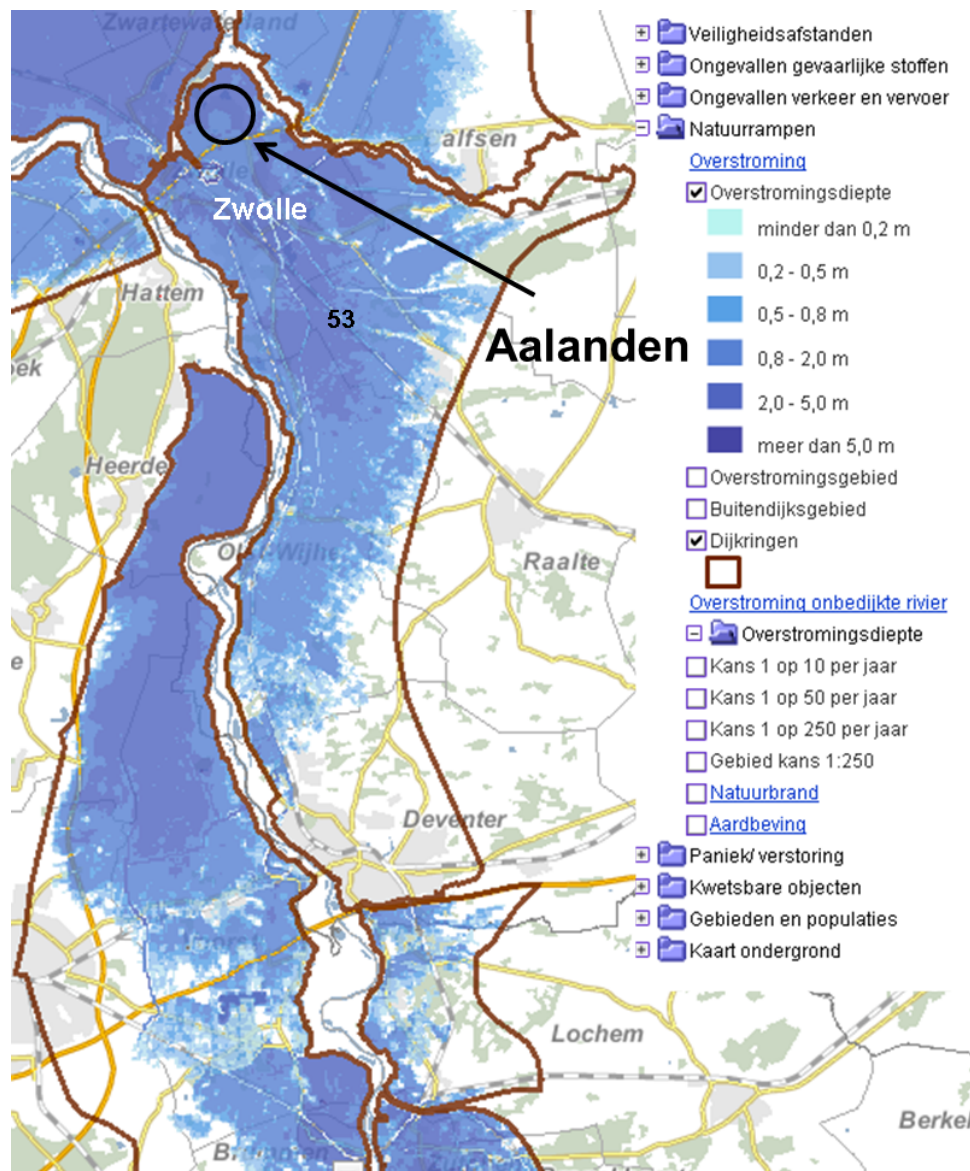
Het plangebied (zie figuur 11) is gelegen in dijkkring 53, Salland. Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.



figuur 11 Dijkkring 53

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingkans 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 12).

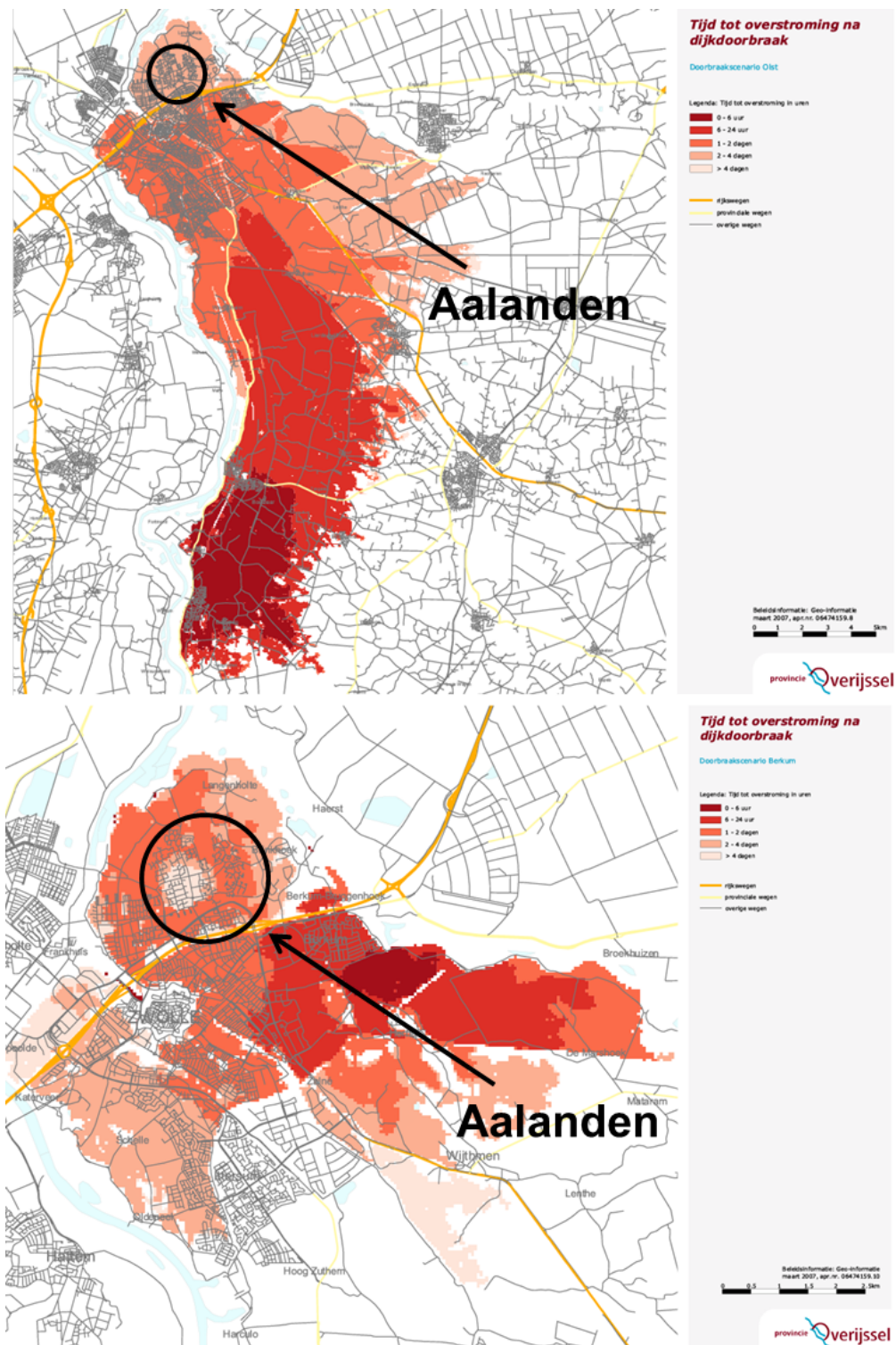


figuur 12 maximale waterdiepte tijdens een overstroming

Afhankelijk van de locatie waar een dijk doorbreekt zal water dijkkring 53 binnen stromen. In figuur 13 zijn twee maatgevende locaties (Olst en Berkum) weergegeven die uiteindelijk zullen leiden tot een waterstand weergegeven in figuur 13 en de snelheid waarmee het water dijkkring 53 instroomt (figuur 13). Afhankelijk van de locatie binnen dijkkring 53 kan het wenselijk zijn om maatregelen dan wel voorzieningen te treffen.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



figuur 13 Tijd tot overstroming bij dijkdoorbraak in Olst (boven) en Berkum (onder)

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 overstroming(en). 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

Drooglegging

In plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Riolering

Droogweerafvoer

De droogweerafvoer vanuit het gebied moet worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk gemengde rioolstelsel of vuilwaterriolering.

Er worden geen (grootschalige) nieuwbouw en/of inbreidingen verwacht. De toename van het hoeveelheid afvalwater is derhalve gering. Er is geen sprake van overbelasting van het bestaande rioolstelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelweerafvoer

De hemelwaterafvoer van nieuw aan te leggen daken, terrassen en parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem. Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak. Hierdoor wordt het bestaande gemeentelijk gemengde rioolstelsel ontlast.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen. Als er aansluitpunten (wc, wastafel, afvoerputje e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies tot aan het maaiveld, inclusief ventilatie / lichtschacht.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

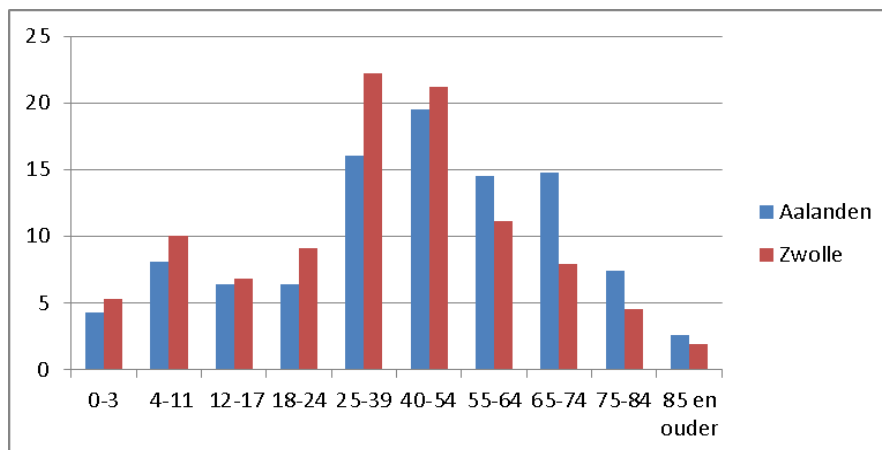
De wijk de Aalanden is duidelijk herkenbaar als een wijk, gebouwd eind jaren '60 en jaren '70. Dat is goed te zien aan de ruime en groene opzet van de wijk, de aanwezige architectuur en de stedenbouwkundige opzet die in de tweede helft van de zeventiger jaren in zwang raakte: het woonerf. Na de productie van betrekkelijk veel hoogbouw in Holtenbroek kwam tijdens de ontwikkeling van Aalanden de omslag van hoogbouw naar eengezinswoningen. Daarnaast werd ook gezocht naar identiteit en zo ontstonden bijvoorbeeld het 'vissersdorp' (omgeving Dommel-Gender), 'de groene steentjes' (uiterste zuidwesten van de wijk) en de koepelwoningen (Krekenbuurt - niet opgenomen in dit bestemmingsplan).

Woningvoorraad

De wijk kent veel variatie aan woningtypen. Er zijn hoogbouwappartementen (Spui, Biesbosch, Haringvliet, Dollard), terraswoningen (Dobbe) en eengezinswoningen in soorten en maten. Het aantal woonruimten bedroeg op 1 januari 2014 6.057. Het aantal woningen is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Het aandeel koopwoningen is vergeleken met het Zwols gemiddelde laag: 45 % (t.o.v. 54 % in Zwolle).

In Aalanden woonden op 1 januari 2014 in totaal 13.046 personen. Het aantal inwoners van Aalanden kent de afgelopen jaren een dalende lijn (op 1 januari 2004 bedroeg het aantal inwoners nog 13.515). De daling doet zich voor in alle leeftijdscategorieën tot 55 jaar. Het aantal bewoners in de leeftijdscategorieën van 55 jaar en ouder stijgt gestaag. Het aandeel van deze leeftijdscategorieën ligt duidelijk boven het Zwols gemiddelde. De tendens is dat de wijk ontgroent (minder jonge kinderen) en vergrijsd (meer ouderen).

De gemiddelde woningbezetting ligt door de bovengenoemde tendensen iets onder het Zwols gemiddelde (2,1).



figuur 14 Leeftijdsverdeling Aalanden per 1 januari 2014

Woonwagenstandplaatsen

Aan de Fluessen, Glanerbeek en Eemlaan zijn woonwagenstandplaatsen aanwezig.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De functionele structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De woningen in het plangebied worden in bestemmingsplan Zwolle-zuidwest conserverend bestemd.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Centrum

De Aalanden beschikt over een kleinschalig en redelijk compleet primair winkelaanbod rondom het winkelcentrum De Dobbe. De situatie in Zwolle-zuidwest is redelijk stabiel. Het gemeentelijke detailhandelsbeleid is gericht op het consolideren van de eerstelijns detailhandelvoorzieningen op buurt-en wijkniveau. Dit is voor wat betreft de buurtwinkelvoorziening aan De Dobbe te vertalen in een bij tijd houden van het winkelgebied c.q. het maken van een kwaliteitsslag. Binnen het winkelcentrum zijn diverse functies toegestaan (detailhandel, dienstverlening, horeca)

Op het parkeerterrein van De Dobbe is er op dinsdagen een warenmarkt.

3.8.2 Commercieel

Detailhandel

Aalanden beschikt over een wijkwinkelcentrum dat centraal in de wijk is gelegen aan de Dobbe. Het is recent verbouwd en uitgebreid en wordt druk bezocht. Ook door bewoners van buiten de Aalanden. Dit wijkwinkelcentrum wordt gekenmerkt door een compleetheid in het (dagelijks) winkelaanbod en aanverwante functies, een goede bereikbaarheid, een goede parkeersituatie en gunstige andere omgevingsaspecten (een prettige en veilige inrichting).

Daarnaast is aan de Rijnlaan nog een discountsupermarkt gevestigd.

Horeca

In Aalanden zijn weinig horecagelegenheden. Binnen het plangebied bevindt zich in het winkelcentrum een Chinees restaurant en een snackbar.

Bedrijven

Er is geen grootschalige bedrijvigheid in Aalanden. Wel zijn er verspreid door het plangebied enkele gevestigd, zoals aan de Alblas en Botlek. Aan de Rijnlaan is een complex gelegen met een gemengde bestemming waar diverse bedrijven, kantoren en dienstverlenende instellingen zijn gevestigd.

Beroepen en bedrijven aan huis c.q. afwijkend gebruik

Verspreid door de wijk bevinden zich een aantal beroepen en bedrijven aan huis. Voorzover deze buiten de reguliere beroep-aan-huis-regeling vallen, zijn ze aangeduid op de verbeelding als zijnde afwijkend gebruik.

3.8.3 Sport en recreatie

Sport

Naast een aantal gymzalen mogelijkheden voor zowel verenigingen als particulieren voor sportactiviteiten overdag en in de naschoolse uren ligt er in het noordwesten van de wijk het sportcomplex Het Hoge Laar.

Recreatie

In de Aalanden liggen de grotere recreatievoorzieningen in de groenzone langs de Middelweg en in de groenzones aan weerszijde van de Westerveldse Aa. Langs de Middelweg ligt de wijkboerderij De Eemhoeve naast de vijver De Dobbe. De Dobbe zelf fungeert 's winters als ijsbaan; er is dan ook verlichting. Langs de Westerveldse Aa ligt de buurtweide Aaweide. De wijkparken liggen eveneens in deze groenzones.

In het openbaar groen tussen het Rolderdiep en de scholen ligt een nutstuincomplex.

De wijk kent veel recreatieve wandel- en fietspaden, die veelal gelegen zijn in de groenzones aan de randen van de wijk. Ook langs de Westerveldse Aa liggen wandelpaden, alsmede bij het sportcomplex.

Er zijn diverse speelterreinen voor kinderen van 0-12 jaar. Voorts heeft de wijk een aantal onverharde trapvelden. Het enige verharde veld ligt nabij de Helderlichtsteeg. Daar ligt ook een jeu de boules terrein. De spreiding van de speelterreinen voor 0-12 jarigen is over het algemeen goed. In het zuidelijke deel van de wijk is een aantal witte vlekken, maar hier ontbreekt op dit moment de ruimte om voorzieningen aan te leggen. Bovendien is dit een rustige buurt met voldoende vrije speelruimte voor kinderen. De realisatie van een skatebaan is in een vergevorderd stadium. Een ruig speelterrein ligt in het park tussen de A28 en Zwartewaterallee.

3.8.4 Maatschappelijk

In de Aa-landen zijn de een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder basisscholen, kinderopvang en diverse zorgvoorzieningen.

onderwijs

De volgende basisscholen zijn binnen het plangebied gevestigd:

- De Aquarel (protestants-christelijk), Waallaan 6,
- Het Stroomdal (protestants-christelijk), Botlek 56,
- De Werkschuit (openbaar), Rijnlaan 200
- De Wieden (openbaar), Beulakkerwiede 3-4
- De Wilgenburg (rooms-katholiek), Waallaan 7-9

De scholen voor voortgezet onderwijs zijn in de wijk gevestigd:

- Meandercollege (protestants-christelijk), Dobbe 37
- Gymnasium Ceeleum, Zoom 37
- SVO vakopleiding food, Spui 2

Aan het Boterdiep is een school voor speciaal onderwijs gelegen: Onderwijscentrum De Twijn. Ook aan de Reggelaan bevindt zich een basisschool voor speciaal onderwijs.

Daarnaast zijn er op diverse plekken locaties voor kinderopvang gerealiseerd, vaak in combinatie met een basisschool. Ook zijn er een aantal gastouderbureaus in het gebied gevestigd.

zorgvoorzieningen

Diverse zorgvoorzieningen bevinden zich verspreid over de wijk. Aan de Rijnlaan is het woonzorgcomplex De Boeier van Stichting Philadelphia gevestigd. Aan het Zijpe zit woonzorglocatie De Koppels voor mensen met beperkingen. Ook aan de Zijpe is Woonzorgcentrum de Rivierenhof gelegen. Aan de Botlek is het Orthopedagogische Didactische Dagcentra de Kameel gevestigd, onderdeel van de Stichting Voorzieningen voor Verstandelijk en Meervoudig Gehandicapten Zwolle e.o.

religie

In de wijk zijn een drietal religieuze instellingen: De Hoeksteen aan de Scheldestraat, de Sionskerk aan de Glanerbeek en de Boazkerk aan de Kromme Mijdsrecht.

overige voorzieningen

Het Wijkcentrum De Bolder is gevestigd aan de Dobbe 29. Aan de Eemlaan 25 is wijkboerderij De Eemhoeve gevestigd. Aan de Vordenseburg is, aan de oever van de Westerveldse Aa, een kinderboerderij gelegen. Aan de Gouwe is een jongerencentrum gelegen en aan de Helderlichtsteeg 148 is een dierenkliniek gevestigd.

3.9 Milieu

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

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

3.9.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de WGH moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de actuele geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige functieveranderingen toestaat voor gebieden die liggen langs zoneplichtige wegen.

Deze verplichting geldt niet voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Dit geldt voor de meeste wegen in het plangebied. Langs de zoneplichtige wegen in het plangebied (A28, Zwartewaterallee, Middenweg, Rijnlaan, Waallaan, Maaslaan, Merwedelaan, Reggelaan, Beulakerwiede, Scheldelaan, Biesbosch en Gantel) zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Industrielawaai

In en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen lawaaimakende bedrijven gevestigd.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen (verplichte onderzoeks-) zones van spoorwegen.

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet Milieubeheer)

Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in de wijk. Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. De verspreid door de wijk aanwezige kleinschalige bedrijvigheid heeft weinig invloed op de milieusituatie aldaar. Omdat het hier gaat om bestaande gebieden met functiemenging geldt voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging conform de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Toegelaten zijn de bedrijven van milieucategorie A en B.

3.9.3 Luchtkwaliteit

De Europese normen voor luchtkwaliteit zijn in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. In deze wet wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een programmatische aanpak de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen. Op basis van dat kader is in 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgericht. Binnen dit programma werken de overheden samen om tijdig aan de grenswaarden te voldoen.

Een onderdeel van het NSL is de monitoring van de luchtkwaliteit met behulp van de Monitoringstool. Uit de resultaten van de laatste versie van de Monitoringstool blijkt dat in de gemeente Zwolle in het jaar 2015 geen grenswaarden overschreden worden. In het plangebied Aa-landen is evenmin sprake van bijna-knelpunten. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, die van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied.

3.9.4 Bodemkwaliteit

In het plangebied is een enkel geval van bodemverontreiniging bekend. Ook zijn er enkele verdachte locaties.

Aan de Rijnlaan 4-6 was een tankstation annex autoreparatiebedrijf gevestigd. Uit bodemonderzoek van 1991 blijkt dat de locatie sterk verontreinigd is. Deze verontreiniging is nog niet gesaneerd. Deze locatie is bestemd tot bestemming Bedrijf met een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. De planregels van deze bestemmingen, zijn zodanig opgesteld dat woningbouw slechts mag plaatsvinden, indien op grond van verkregen inzicht in de bodemgesteldheid blijkt dat de woningbouw toelaatbaar is.

In het Historisch Bodembestand van de gemeente Zwolle wordt voor zowel Rijnlaan 128 als Gouwe 1 melding gemaakt van een benzinepompinstallatie voor eigen gebruik. De locatie Rijnlaan 128 is in 1989 onderzocht. Hierbij zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. In het onderzoek is echter geen rekening gehouden met de benzinepompinstallatie. Mogelijk zijn door deze activiteit bodemverontreinigingen met brandstofproducten ontstaan, welke niet bij het uitgevoerde onderzoek zijn aangetoond.

Het winkelcentrum de Dobbe is in 1996 onderzocht, waarbij een verontreiniging is aangetroffen ten gevolge van een chemische wasserij op nummer 17. Vervolgens zijn vervolgonderzoeken uitgevoerd om meer inzicht in de verontreiniging verkrijgen. In 1999 is een sanering uitgevoerd en afgerond.

3.9.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's ten gevolge van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. De A28 is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de "Inventarisatie externe veiligheid langs transportassen" in de gemeente Zwolle (mei 2004) blijkt dat ten aanzien van de wegen, die zijn aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de norm voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Ook de norm voor het groepsrisico wordt niet overschreden voor wat betreft het traject van de A28 tussen de kruising met de Middelweg en de kruising met de Zwartewaterallee. Ten noorden van, evenwijdig aan de A28 loopt een regionale gastransportleiding. Er bevindt zich geen bebouwing binnen de vrijwaringszone (4 m aan weerszijden van de transportleiding).

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden



- | | |
|---|--|
|  plangrens |  hoofdwaterafdeling |
|  gasafdeling |  rfoolafdeling |

figuur 15 milieubeperkingenkaart

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

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

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik;**
- **Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën;**
- **Bijlage 3 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 doorgelinkt 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 bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 30 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 20 Leiding - Gas;

Artikel 21 Leiding - Riool;

Artikel 22 Leiding - Water;

Artikel 23 Waarde - Archeologie;

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

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 25 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 26 Algemene bouwregels;

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 30 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 bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Meergezinshuis';
2. een Lijst met horecacategorieën, welke toelaatbaar zijn in de bestemming 'Centrum';
3. een Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming 'Gemengd' met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen;

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.

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 12 Sport

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

Artikel 13 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. 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 15 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 16 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 17 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.

- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Carports in de voortuinen worden niet wegbestemd, maar binnen de bestemming 'Wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding-carport' aangegeven. Carports in de voortuinen worden alleen daar aangegeven waar de bouw van andere bijbehorende bouwwerken niet kan worden toegestaan.
- Zelfstandige complexen van garageboxen worden binnen de bestemming 'Wonen' met een aparte aanduiding aangegeven.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

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

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

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

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

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 Bijlage 1 Lijst van

afwijkend gebruik behorend bij de regels staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van het hoofdgebouw dit afwijkende gebruik is toegestaan. Daar waar woningen niet meer in gebruik zijn als woning, maar worden gebruikt voor bedrijfsmatige kamerverhuur is een aanduiding 'afwijkend gebruik' opgenomen. In de bijlage staat het aantal bewoners vermeld wat op grond van de regeling in het pand mag wonen.

Wet geluidhinder

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

Artikel 18 Wonen - Meergezinshuis

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

Bijgebouwenregeling:

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

Artikel 19 Wonen - Woonwagen

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

Artikel 22 Leiding - Water

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

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

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

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart 4).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100

m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming omvat de in het plangebied gelegen cultuurhistorische waarden. Op basis van een cultuurhistorische verkenning zijn deze waarden bepaald. Bij bouw- en verbouwplannen dienen de cultuurhistorische waarden van panden en percelen behouden te blijven. Deze waarden uiten zich onder andere in stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, eenheid in verschijningsvorm, bebouwingstypologie, massa en vorm, dakvorm en dakrichting, gevelkarakteristiek en rooilijnen. In de bijlagen bij de toelichting zijn de cultuurhistorische analyse en een aparte lijst met cultuurhistorische waarden weergegeven. De percelen uit laatstgenoemde lijst hebben op de verbeelding de dubbelbestemming.

4.4 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 26 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. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

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 het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

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

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg', 'Artikel 17 Wonen' alsmede 'Wonen - Meergezinshuis' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 30 Algemene procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 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 32 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 Wonen en Wonen - Meergezinshuis is toegestaan.

Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën:

Deze lijst geeft de horecacategorieën aan, welke toelaatbaar zijn in de bestemmingen Centrum. Het is een algemene lijst, welke toegepast wordt in de Zwolse bestemmingsplannen. Per bestemming wordt bepaald welke categorieën toelaatbaar zijn.

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

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

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.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt geen aparte inspraak georganiseerd.

5.2.1 Uitkomsten overleg

Op 26 april 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle-Zuidwest in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 6 instanties verzonden met het verzoek om voor 25 mei 2016 een overlegreactie kenbaar te maken.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

1. provincie Overijssel
2. Tennet
3. Gasunie
4. Vitens
5. Veiligheidsregio
6. Waterschap Groot Salland

Ad 1

De provincie geeft aan dat zij vanuit het provinciaal belang geen beletselen zien voor het verdere vervolg van deze procedure.

Ad 2

Tennet geeft aan dat er zich binnen het plangebied geen ondergrondse en / of bovengrondse hoogspanningsverbindingen bevinden en dat zij geen op- of aanmerkingen hebben op het bestemmingsplan.

Ad 3

Geen reactie ontvangen.

Ad 4

Geen reactie ontvangen.

Ad 5

De Veiligheidsrisico geeft aan dat er, vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen aanvullende eisen hoeven worden gesteld ten aanzien van de (externe) veiligheid.

Ad 6

Geen reactie ontvangen.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

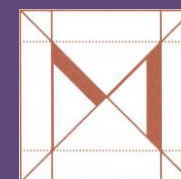
Bijlage 1 Cultuurhistorische analyse

CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN
Onderzoeksgebied
AA-LANDEN
Gemeente Zwolle

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



MONUMENTEN ADVIES BUREAU



COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle

Afdeling Stad & Landschap, Monumentenzorg en archeologie

Analyse en fotografie

drs. C.J.B.P. Frank

drs. J.H.J. van Hest

Historisch beeldmateriaal

Historisch Centrum Overijssel

Diverse beeldbanken en literatuur

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

MONUMENTEN ADVIES BUREAU

drs. C.J.B.P. Frank

drs. F.A.C. Haans

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

mw. V. Delmee BSc

drs. J.H.J. van Hest

ing. G. Korenberg

mw. drs. M. Lemmens

mw. drs. L. Valckx

Bredestraat 1, 6542 SN NIJMEGEN

tel: 024-3786742

fax: 024-3792477

Info@monumentenadviesbureau.nl / Website: www.monumentenadviesbureau.nl



CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN GEBIED AA-LANDEN, GEMEENTE ZWOLLE

INHOUDSOPGAVE:

1 INLEIDING	5	5 AANBEVELINGEN	35
1.1 Cultuurhistorie in de Aa-landen	5	5.1 Inleiding	35
1.2 Nieuwe bestemmingsplannen in Zwolle	5	5.2 Aanbevelingen t.a.v. de karakteristiek gebied	35
1.3 De cultuurhistorische quickscan	6	5.3 Aanbevelingen t.a.v. de hoofdstructuren	35
1.4 Het doel van de analyse	6	5.4 Bebouwing/objecten	35
1.5 Werkzaamheden	6	5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.	35
2 SCHETS PLANGEBIED	8	6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED	36
2.1 Ligging en begrenzing	8	7 LITERATUUR / BRONNEN	37
2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld	8	LIJST CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING	38
2.3 Historische ensembles in de Aa-landen	10	BIJLAGEN :	
2.4 Bebouwingskarakteristiek: historische bebouwing	10	- Cultuurhistorische waardenkaart	
2.5 Groen- en groenstructuren	14		
3 HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	19	GROTE FOTO'S	
3.1 Ontwikkeling tot aan de 20 ^{ste} eeuw	19	Waterpartij omgeving Maaslaan	4
3.2 Grote veranderingen in de 20 ^{ste} eeuw	22	Zuidkreek	7
3.3 Ontwikkeling van de Aa-landen	24	Koepelwoningen Kregenbuurt	18
3.4 Uitvoering van de plannen	27	Voormalige gereformeerde kerk aan de Scheldelaan	30
4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT	31		
4.1 Cultuurhistorische waarden, algemene omschrijving	31		
4.2 Historische ruimtelijke structuren	31		
4.3 Historische bouwkunde			32
4.4 Historische groenstructuren			33





1 INLEIDING

1.1 Cultuurhistorie in de Aa-landen

De Aa-landen is een grote uitbreidingswijk aan de noordwestzijde van Zwolle. De wijk werd vanaf de late jaren '60 ontwikkeld in een voordien agrarisch gebied. De aanleg gebeurde fasegewijs, waarbij de Aa-landen Zuid, ten zuiden van de Zwartewater Allee het eerste in ontwikkeling werd gebracht. Sporen van de prestedelijke periode zijn schaars, omdat het gebied geheel nieuw werd ingericht en het bouwterrein werd opgespoten.

Aan de nieuwe uitbreidingswijk is bijna 20 jaar gebouwd. Hierdoor is de wijk een staalkaart geworden van de veranderende ideeën over architectuur en stedenbouw in deze periode. In de oudste delen heerst het functionalisme met orthogonale stratenpatronen en strokenbouw in open- en halfopen verkavelingen. De later ontwikkelde delen van de Aa-landen zijn ingevuld met voor de jaren '70 en '80 kenmerkende woonerfstructuren en enkele experimentele complexen, waarbij nieuwe ideeën over de nauwe relatie tussen wonen en groene ruimte vorm hebben gekregen.

1.2 Nieuwe bestemmingsplannen in Zwolle

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

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

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



afb. 1 Flatcomplex (terrasflats) aan de Engelsmanplaat in het zuidelijke deel van de wijk.

1.3 De cultuurhistorische quickscan

De volgende onderdelen komen in de quickscan aan de orde:

- Beknopte beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen van het onderzoeksgebied Aa-landen in hoofdlijnen;
- Beschrijving en overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten (structuren, bouwkundige objecten, ensembles, groen);
- Kwalificatie van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing (indifferent, attentiewaarde, waardevol, zeer waardevol);
- Duiding van de cultuurhistorische waarden, in woord en beeld (Cultuurhistorische kaart)
- Aanbevelingen ter behoud en versterking van de aspecten met een hoge cultuurhistorische waarde;
- Historisch kaart- en beeldmateriaal;
- Het onderzoeksgebied omvat de wijk de Aa-landen. Voor de begrenzing zie afbeelding 2, de waardenkaart en paragraaf 2.1.

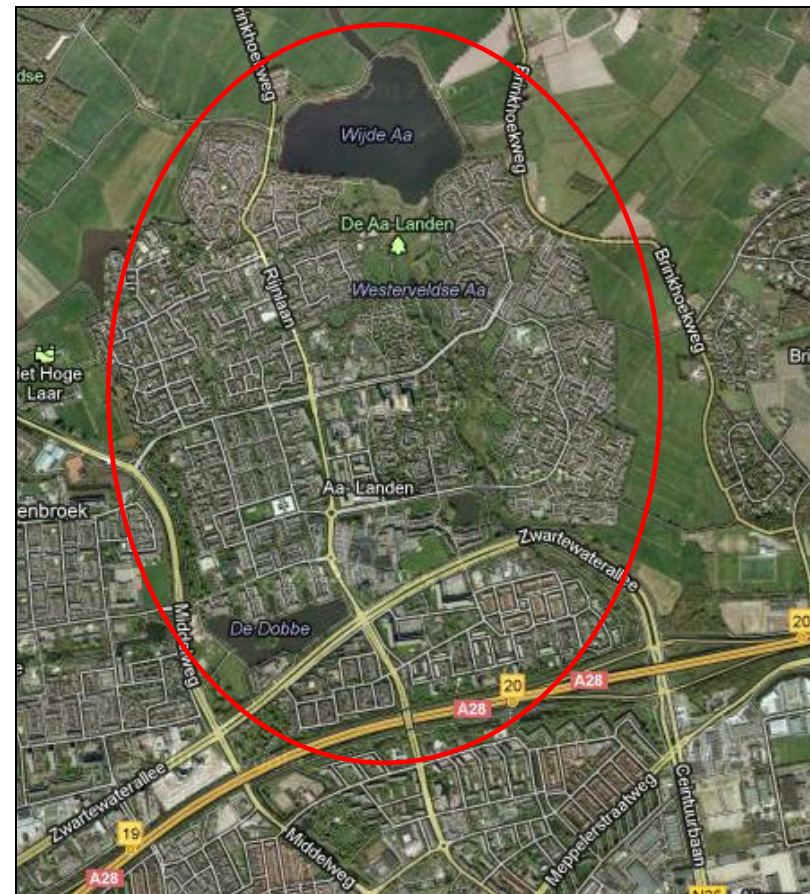
1.4 Het doel van de analyse

Deze analyse beschrijft de cultuurhistorie in de wijk de Aa-landen ten behoeve van de nieuwe bestemmingsplannen, die voor diverse gebieden in Zwolle zullen worden opgesteld. In de nieuwe bestemmingsplannen zal ook het cultuurhistorische aspect aandacht krijgen en in vergelijking met het vigerende plan worden geüpdatet.

1.5 Werkzaamheden

De gegevens voor deze analyse zijn verzameld tijdens veldwerkbezoek aan het gebied (uitgevoerd op 5 maart 2013), archiefonderzoek en studie van diverse dossiers en documentaties van de gemeente Zwolle. Dit rapport bevat de in paragraaf 1.3 opgesomde onderdelen. Alle relevante cultuurhistorische aspecten zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. De archeologische component maakt geen deel uit van deze quickscan.

Monumenten Advies Bureau, mei 2013



afb. 2 Luchtfoto projectgebied (googlemaps).



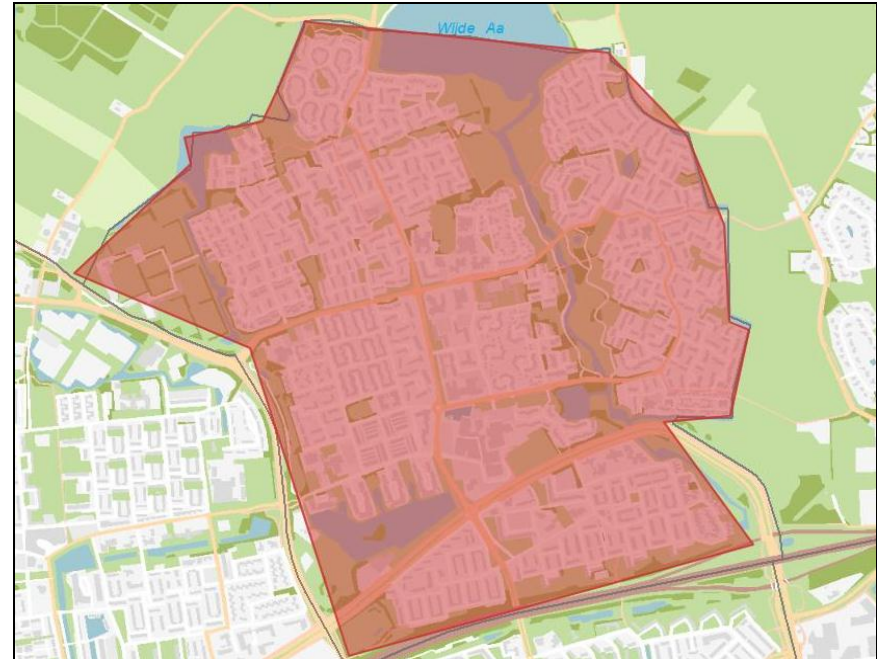
2 SCHETS ONDERZOEKSGBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het onderzoeksgebied omvat de “Aa-landen”. Dit gebied is gesitueerd langs de noordflank van het stadsgebied van Zwolle. Het omvat de gelijknamige woonwijk die in het noorden reikt tot aan het water van de Wijde Aa. Langs de westflank wordt het gebied begrensd door de Middelweg, een secundaire verbindingsweg, die langs de zuidrand van het gebied wordt doorsneden door de Zwarte Waterallee, en die de Aa-landen scheidt van de wijk Holtenbroek. De Zwarte Waterallee maakt als de Ring Noord deel uit van de ontsluitingsringweg rondom de kern van Zwolle. De A28 (E232) vormt de zuidelijke begrenzing van het gebied en maakt deel uit van het knooppunt Zwolle Noord. Langs de oostflank wordt het gebied begrensd door het weidegebied tussen de Aa-landen en de Agnietenberg. Binnen het onderzoeksgebied valt behalve de Wijde Aa ook het water van De Dobbe, in de zuidwesthoek van het gebied. In de noordwestelijke hoek ligt het sportpark Het Hoge Laar en verder is er het Aa-park.

2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld

Het ruimtelijke beeld van de Aa-landen wordt gekenmerkt door de stedenbouwkundige en architectonische opvattingen van het derde en begin vierde kwart van de 20^{ste} eeuw. Het gaat om een omvangrijke uitbreidingswijk die vanaf 1965 tot stand is gekomen. De gefaseerde aanleg is afleesbaar aan de verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten, die gedurende de jaren '60, '70 en '80 de toon zetten. De oudste delen van de wijk zijn volgens de principes de functionalistische stedenbouw opgezet, met een mix van laag- en massale hoogbouw met een breed scala aan woningtypen in een deels geheel open, deels half open verkaveling in stempelstructuren, een rationeel stratenplan en een gematigd modern architectonisch idioom. Forse hoogbouwaccenten begeleiden de hoofdwegenstructuur in het gebied. In de groene zones liggen schoolgebouwen en bedrijfspanden.



afb. 3 Ligging en (globale) begrenzing van het onderzoeksgebied de Aa-landen.



afb. 4 Het zuidelijke (en oudste) deel van de Aa-landen met functionalistische plan. Markante elementen zijn de twee grote haakvormige flats en de eenvoudige woonbuurtjes in stempelstructuur (bingmaps.com).



De wijkdelen uit de eerste helft van de jaren '70 tonen een verschuiving naar een meer informeel karakter, met eenvoudige woonstraten en de eerste woonerfachtige structuren, echter gecombineerd met een strakke halfopen verkaveling. De hoogbouw is in deze wijken inmiddels niet meer aan de orde. Eind jaren '70 wordt het stratenpatroon complexer, met gebogen en zich vaak vertakkende straten in bloemkoolachtige structuren. De geschakelde woningen volgen de krommende straten in verspringende constellaties, vaak gebogen rondom binnenhoven. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd. Een nieuwe toevoeging zijn de vrijsector buurten met vrijstaande woningen, eveneens in woonerfachtige setting. In deze periode zijn ook de experimentele complexen ontstaan, met invloed van het structuralisme en de Scandinavische stedenbouw.

De Zwarte Waterallee en de A28 langs de zuidzijde van de wijk, waar het dagelijks voortrazende verkeer en een aantal grootschalige kantoor- en schoolgebouwen de toon zetten bepalen hier het beeld van de jonge wijk. Toch is vooral vanaf de Zwarte Waterallee al te zien dat deze wijk is ingepast in een ruim en groen kader met veel groenvoorzieningen en speelse waterpartijen met als pronkstuk de tot stadspark omgevormde loop van de Westerveldse Aa, die als wig in de wijk is gedreven en de (vergrote) kolk.

De Aa-landen is in zes buurten verdeeld, met een afwisseling van eengezinswoningen en hoogbouw. De kruiselings op elkaar aansluitende Rijnlaan en Waallaan vormen de hoofdonthutingswegen. Verder vallen langs de noord- en zuidrand van de wijk de op de Wijde Aa aansluitende waterstromen op, die met hun rietkragen voor een harmonieuze overgang naar het landelijke buitengebied zorgen. Ook hieruit blijkt hoezeer bij de wijkaanleg is uitgegaan van een nauwe relatie met het groen.

De historische component speelt in het gebied nog slechts een marginale rol. Bij de wijkaanleg is uitgegaan van een *tabula rasa*, waardoor de prestedelijke structuren grotendeels zijn verdwenen. Van de boerderijen die in het onderzoeksgebied hebben gestaan, resteert alleen de in het Aa-park opgenomen boerderij Helderlicht. Verder is er nog een enkele boerderij direct langs de noord- en oostrand van de Aa-landen, maar deze objecten vallen buiten het onderzoeksgebied.



afb. 5 De Aa-landen in vogelvlucht, gezien naar het noorden (bingmaps.com). De wijk is verdeeld in zes buurten.



afb. 6 Woonerfstructuren in de noordelijke delen van de Aa-landen (bingmaps.com).

2.3 Historische ensembles in de Aa-landen

Historische ensembles uit de prestedelijke fase zijn in de Aa-landen niet meer aanwezig. De oude structuren van het oorspronkelijk agrarische gebied (wegen, verkavelingsstructuren, sloten, de locaties van de (meeste) boerenerven) zijn ten behoeve van de uitbreidingswijk uit beeld verdwenen. De moderne herverkaveling vond bovendien plaats op een grotendeels opgehoogd (opgespoten) maaiveld. In het vanaf midden jaren '60 ontwikkelde stadsgebied zijn we enkele markante ensembles aanwezig, die door hun specifieke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten inmiddels representatief zijn voor de jongere stedenbouw en architectuur in de periode 1965-1980 in de gemeente Zwolle en daardoor enige historische waarde bezitten.

2.4 Bebouwingskarakteristiek: historische bebouwing

Inleiding

Historische bebouwing, dat wil zeggen bebouwing uit de prestedelijke periode, is zeldzaam in het onderzoeksgebied. Het laag gelegen, waterrijke gebied was voor de aanleg van de woonwijk voornamelijk als weide- en hooiland in gebruik en kende nauwelijks bebouwing van betekenis. De enige boerderij in het gebied (althans in het deel dat na 1965 werd ontwikkeld tot woonwijk) is in de parkaanleg van het stadspark langs de Westerveldse Aa opgenomen. Het betreft de grote T-boerderij Helderlicht uit de 19^{de} eeuw.

Wijk de Aa-landen

De bouw van de wijk de Aa-landen overspant een periode van zo'n 20 jaar en toont een staalkaart van de ontwikkelingen in de architectuur en stedenbouw in de periode vanaf het midden van de jaren '60.

Aa-landen Zuid (ten zuiden van de Zwartewater Allee) is volgens de principes van de functionalistische stedenbouw opgezet, met een mix van laag- en massale hoogbouw met een breed scala aan woningtypen in een deels geheel open, deels half open verkaveling in stempelstructuren, een rationeel stratenplan en een gematigd modern architectonisch idioom. Forse modernistische hoogbouwaccenten (galerijflats) begeleiden de hoofdwegenstructuur in het gebied. Ook de middelhoogbouw (maisonnettes) zijn in de modernistische trant, met platte daken uitgevoerd.



afb. 7 Stempels met laag- en middelhoogbouw langs de zuidrand van de Aa-landen (bingmaps.com)



afb. 8 Massale hoogbouw in het zuidelijke deel van de Aa-landen, omgeving Gouwe.



De blokken geschakelde eengezinswoningen hebben een gematigd moderne vormgeving. De stroken hebben bakstenen gevels en met rode pannen gedekte zadeldaken. De samenstelling in kleine stempels in een rationele verkaveling is wel modern.

Ook rond het Haringvliet en de Dollard heerst het stedenbouwkundig en architectonisch idioom van het functionalisme, waarbij massale hoogbouw in een open verkaveling het beeld bepaald. Galerij- en portiekflats van uiteenlopende hoogte hebben bakstenen gevels met in het zicht gelaten betonnen verdiepingsvloeren en platte daken.

De wijkdelen uit de eerste helft van de jaren '70 tonen een verschuiving naar een meer informeel karakter, met eenvoudige woonstraten en de eerste woonerfachtige structuren, echter gecombineerd met een strakke halfopen verkaveling. De hoogbouw is in deze wijken inmiddels niet meer aan de orde. De blokken geschakelde eengezinswoningen hebben bakstenen gevels en traditionele pannendaken. Rond 1970 werden enkele bijzondere complexen ontwikkeld, die afwijken van de gebruikelijke norm. Het complex "Visseruwoningen" aan de Eemstraat en omgeving bestaat eveneens uit geschakelde woningen, maar deze hebben door de eigen topgevels en zadeldaken een meer individualistisch karakter. De deels houten gevels doen aan die van vissershuizen denken. Hierin en in de ruime groene aanleg van de buurt met autoluwe en -vrije straatjes, gemeenschappelijke groenstroken en de ligging van de meeste woningen aan grotere groenvoorzieningen is ook de invloed van de destijds populaire Scandinavische architectuur en stedenbouw te bespeuren. In de architectonische uitwerking minder geslaagd, maar in opzet wel markant is de buurt "Jeruzalem", vanaf circa 1970 ontwikkeld volgens het principe van het gesloten bouwblok. De geschakelde bakstenen woningen met platte daken zijn in U- en S-vormige complexen gegroepeerd rond binnenhoven.



afb. 9 Het centrale deel van de Aa-landen heeft in het hart een concentratie hoogbouw en een zone met onderwijsinstellingen oostelijk van de Rijnlaan (pijl). Westelijk van de laan bevindt zich een strook met woningbouw in stempelstructuren, echter al met woonerfachtige kenmerken (bingmaps.com).



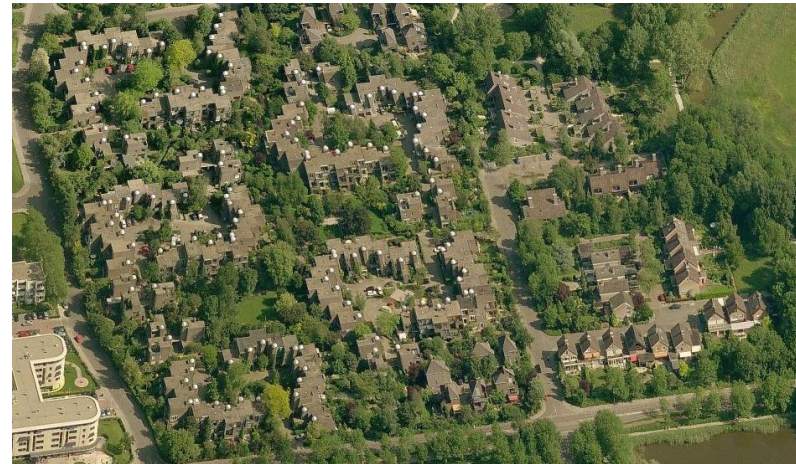
afb. 10 De Visseruwoningen bij de Eemlaan: een bijzonder project waarbij gemotoriseerd verkeer uit de wijk is geweerd. De woningen grenzen aan groenstroken. In het hart van de wijk is een pleinvormige ruimte (bingmaps.com).

Eind jaren '70 wordt het stratenpatroon complexer, met gebogen en zich vaak vertakkende straten in bloemkoolachtige structuren. De geschakelde woningen volgen de krommende straten in verspringende constellaties, vaak gebogen rondom binnenhoven. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd, eenvoudige bakstenen woningen van één of twee bouwlagen met pannendaken. Een nieuwe toevoeging zijn de vrije-sector buurten met vrijstaande woningen, eveneens in woonerfachtige setting. In deze periode zijn ook de experimentele complexen ontstaan, met invloed van het structuralisme en de Scandinavische stedenbouw. Zo ontwierp Benno Stegeman de 154 woningen van de Krekenbuurt. Het complex bestaat uit clusters ten opzichte van elkaar sterk verspringende bakstenen woningen met traptorentjes, bekroond door witte plexiglas koepels. De woningen liggen in een groene omgeving en zijn verbonden door kronkelende wandelpaden en pleintjes. Een ander voorbeeld zijn de massale terrasflats aan de Dobbe. Door de sterk gedifferentieerde opbouw en de als dakterrassen en hangende tuinen ogende verspringende balkons is ook hier de menselijke maat gezocht en zien we invloeden van het structuralisme. De flats zijn op de zon gesitueerd aan een kamvormige parkstructuur, die een eenheid vormt met de grote waterplas De Dobbe.

Naast woningbouw in allerlei variaties zijn ook scholen, kerkgebouwen, winkels en bedrijfspanden in de Aa-landen gerealiseerd. De schoolgebouwen zijn merendeels inmiddels sterk gewijzigd. De recentelijk gerenoveerde CBS school Het Stroomdal aan de Botlek heeft in één van de straatgevels een fraai voorbeeld van wandkunst, een sgraffito van Jan Bierveld. Een vermeldenswaardige kerk is de bakstenen Gereformeerde Kerk in expressionistische trant aan de Merwedelaan. Langs de Zwartewater Allee bevinden zich enkele markante kantoorgebouwen uit de jaren '60 en '70.



afb. 11 "Jeruzalem", met S-vormige woningblokken rond groene binnenhoven (bingmaps.com)



afb. 12 De Krekenbuurt met de koepelwoningen en tentdakwoningen: structuralistische architectuur en stedenbouw. Kronkelende woningblokken rond gemeenschappelijke binnenhoven en tuinen (bingmaps.com).



afb. 13 Kantoorgebouw Dobbe 70-74: monumentale betonarchitectuur uit de jaren '70.



afb. 15 Het kantoorgebouw met showroom van Aberson aan de Gouwe is een voorbeeld van functionalistische architectuur, gelegen op markante straathoek.



afb. 14 Zwarte Waterallee 25: opvallend kantoorgebouw met plastisch vormgegeven gevels met betonelementen.



afb.16 Wandkunst op één van de grote galerijflats ten zuiden van de Zwartewater Allee.

2.5 Groen- en groenstructuren

Inleiding

In het bestemmingsplangebied bevinden zich nauwelijks historische groenstructuren uit de periode voor de ontwikkeling van de woonwijk. Het onderliggende landschap is grotendeels verdwenen door de radicale herinrichting en de ophoging van het terrein. Van de voor circa 1965 aanwezige verkavelingsstructuren en sloten is niets meer herkenbaar gebleven. expliciet verwezen naar deze lijst.

Agrarisch landschap

Van het voor de aanleg van de Aa-landen aanwezige agrarische landschap zijn binnen het plangebied geen noemenswaardige relictten aanwezig. Het gebied wordt aan de noord- en de oostzijde echter wel begrensd door oud agrarisch land met weiden en enkele historische boerenerven. De overgang van het landelijk gebied (Zwollerkerspel) en de stadsrand wordt verzacht door een groene watersingel en de grote plas De Wijde Aa.

Lijnstructuren

Ten westen van boerderij Helderlicht is langs de Helderlichtsteeg / Wolvejagtpad, een restant van een oude bomenlaan herkenbaar gebleven. De structuur bestaat uit enkele uit circa 1930 daterende zomereiken, die als “monumentaal” zijn aangemerkt op de lijst van bijzondere bomen.



afb. 17 en 18 Impressies van de noordelijke en oostelijke wijkrand.



Tuinen en erven

Boerderij Helderlicht staat op het enige bewaard gebleven historische boerenerf in de Aa-landen. Het erf kent een rijke beplanting, met onder meer een korte rij grote zomereiken langs de oostflank van het erf (circa 1930, monumentaal), enkele oude appelbomen, een es en nog enkele midden 20ste-eeuwse zomereiken (waardevolle bomen).

In de parkrand westelijk van De Dobbe, langs de Middelweg, bevinden zich enkele oude leilinden. Deze resteren van een verdwenen erf, dat oorspronkelijk ten zuiden van de Katersteeg lag. Dit weggetje is hier volledig uit beeld verdwenen, maar zuidelijk van de A28, in de wijk Diezerpoort, is nog een deel van deze oude structuur aanwezig.

Wijkgroen na 1965

De Aa-landen is een uitgesproken groene wijk. Het groenplan maakt onlosmakelijk deel uit van het uitbreidingsplan. De loop van de Westerveldse Aa is hierin gebruikt als basis voor een langgerekt wijkpark, dat zich uitstrekt van uit het buitengebied, via de nieuw aangelegde plas de Wijde Aa, door de wijk tot aan de Zwarte Waterallee. Ten zuiden hiervan loopt nog een smalle parkstrook aan weerszijden van de Westerveldse Aa door als groene wijkrand tot aan de A28. De parkaanleg langs de deels verlegde Westerveldse Aa is typerend voor het derde kwart van de 20^{ste} eeuw: een samenspel van grote open en meer besloten delen in een eenvoudige landschappelijke aanleg met bomengroepen en solitaire, gecombineerd met grillige woonbuurtranden, waarin de woningen met meestal de groene achtertuinen aan het park grenzen.

Het park wordt doorsneden door tal van wandel- en fietspaden. Vanuit het park lopen langgerekte groene uitlopers de verschillende wijkdelen in. Vaak begeleiden ze wandel- en fietspaden, die het langzame verkeer dus scheiden van het gemotoriseerde verkeer. Aan de noordzijde opent het park zich via de grote plas de Wijde Aa naar het agrarische gebied ten noorden van de Aa-landen. Dat open agrarische gebied omzoomt de wijk aan noordwest-, noord- en oostzijde.

Via de uitlopers van het hoofdpark zijn kleinere buurtparken bereikbaar, vaak eenvoudige door groene randen omzoomde grasvelden tussen de verschillende woonbuurtjes. In de buurten zelf is ook veel groen aanwezig, in de vorm van smalle stroken, plantsoenen en soms groene binnenhoven. Met name in het oostelijke deel van de Aa-landen koppelt de doorgaande Reggelaan een aantal brinkachtige structuren, omgeven door woningblokken.

De Middelweg (die de Aa-landen scheidt van de wijk Holtenbroek) is als een groene parkway door het gebied getrokken en wordt begeleid door brede groenstroken, sportvelden, parken en volkstuinten.



afb. 19 en 20 Aan de Reggelaan zijn de brinkstructuren karakteristiek voor de ideeën over wijkaanleg uit de jaren 1970. Onderaan enkele leilinden van een verdwenen boerenerf bij de Middelweg.

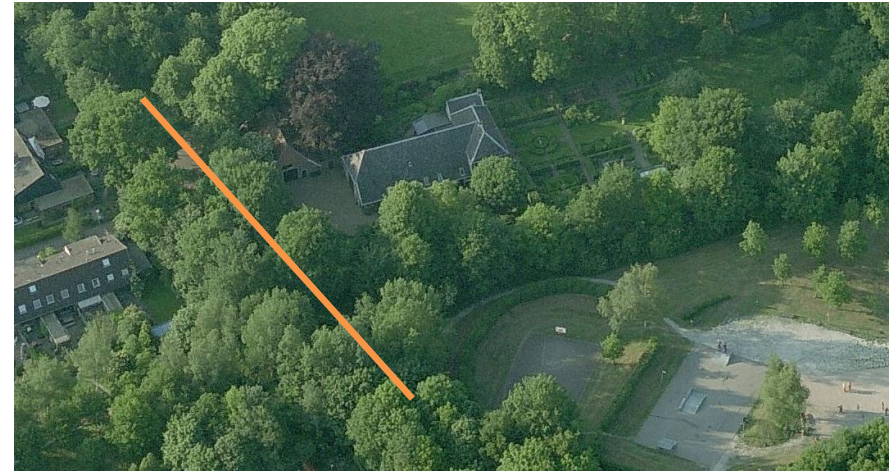


afb. 21 en 22 Het hoofdpark met de Westerveldse Aa.

afb. 23 en 24 De plassen aan de noordelijke wijkrand.



Afb. 25 en 26 Groenstructuren binnen de woningcomplexen, boven de groenstroken in het complex Visserhuizen, beneden de parkstructuur bij de terrasflats.



afb. 27 Het historische erf van boerderij Helderlicht wordt omzoomd door oud geboomte. De lijn markeert een deel van de bewaard gebleven oude structuur van de Helderlichtsteeg / Wolvejagtpad.



afb. 28 Het park rond De Dobbe in het zuidwestelijke deel van de Aa-landen. De grote vijver heeft uitlopers binnen de parkdelen tussen de terrasflats.





3. HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Ontwikkelingen tot aan de 20ste eeuw

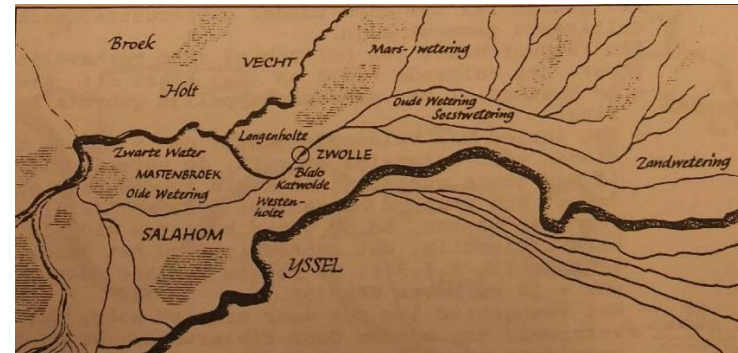
Dekzandruggen en lage natte gronden

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

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

De Westerveldse Aa

Het ommeland van Zwolle werd, voor en na de stadsvorming, gaandeweg steeds verder ontgonnen voor agrarisch gebruik. De hoger gelegen gronden op de diverse dekzandruggen werden voornamelijk voor akkerbouw gebruikt, terwijl de lager gelegen delen dienst deden als weidegebied en hooiland. Hiertoe moest echter wel de afwatering worden verbeterd door het graven van sloten, die water afvoerden naar de diverse natuurlijke waterlopen.



afb. 29 De IJsselvechtdelta rond 800 na Chr. (Illustratie uit Muffels, Cultuurhistorisch-landschappelijk onderzoek Stadshagen).



afb. 30 Het plangebied op de kadastrale kaart van 1832. De Westerveldse Aa vormt de grens tussen de onder de kadastrale gemeente Zwolle vallende gebieden en het Zwollerkerspel. Bovenaan de Nieuwe Vecht (bron: watwaswaar.nl).

Vooral het riviertje de Westerveldse Aa waarnaar de Aa-landen zijn vernoemd, was in het plangebied van belang voor een goede afwatering. Pas vanaf de 19^{de} eeuw staat dit riviertje bekend als de Westerveldse Aa, tot aan die tijd werd gesproken van de Aa. De Westerveldse Aa is van oorsprong een laaglandbeek, die vanaf de Herfterwetering naar het Zwartewater stroomde. Toen in de 10^{de} en 11^{de} eeuw in de omgeving van Wijthmen en Lenthe ontginningen plaatsvonden, ging de Aa een belangrijke rol spelen in de afwatering van de lage gronden. Er werden verschillende nieuwe weteringen aangelegd om het overtollige water af te voeren. De rond 1100 aangelegde delen van de Nieuwe Wetering en de Zalnesewetering verbonden de al eerder gegraven weteringen met de Westerveldse Aa.

Rond 1276 is de Westerveldse Aa door een nieuwe weg in oostelijke richting afgedamd. De huidige Nieuwe Wetering zal toen zijn aangelegd, met de bedoeling om het water naar de Zwolse Aa en de stadsgrachten te geleiden. Zo werd de waterversing in Zwolle verbeterd en was men ook beter beschermd tegen aanvallen van buitenaf. Door het afdammen van de Westerveldse Aa was er minder wateroverlast in het deels nog onontgonnen gebied tussen Zwolle en de Vecht, een voordeel voor de agrarische activiteiten.

Eeuwenlang vormde de benedenloop van de Westerveldse Aa de noordgrens van het stadsgebied van Zwolle. Dit was definitief een feit sinds 1384, toen Floris van Wevelinkhoven als bisschop van Utrecht en landsheer van Zwolle de stadsvrijheid in het noorden vergrootte met de gronden van de marke Dieze. Deze situatie zou *grosso modo* maar liefst tot 1967 blijven bestaan, toen de samenvoeging met een deel van het Zwollerkerspel plaatsvond.

Verder bleef het plangebied tot in de 20^{ste} eeuw grotendeels zijn oorspronkelijke agrarische karakter behouden, waarbij vanouds de akkerbouwactiviteiten plaats vonden op de hoger gelegen enken, en de in het beekdal van de Westerveldse Aa gelegen lage gronden als hooi en weideland in gebruik waren. Boerderijen werden er in dit lage gebied nauwelijks gebouwd. De boerenerven lagen voornamelijk op kleine zandopduikingen oostelijk van de Westerveldse Aa.

Bekende boerderijen

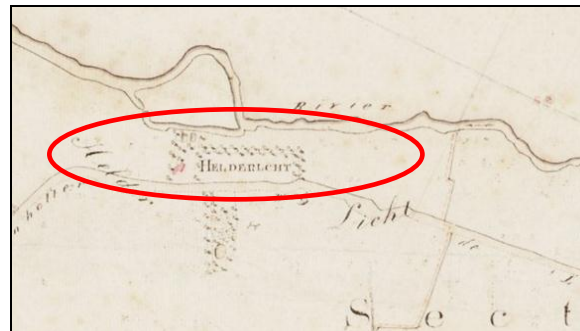
Tot de bekende boerderijen in het plangebied behoren de Reuvenkamp, Helderlicht en het Huis Westerveld, alle aan de Langenholterweg. Van deze weg resteert het zuidelijke gedeelte, in de wijk Diezerpoort. In het verleden was deze weg echter de belangrijkste verbindingroute in het plangebied. De Langenholterweg liep vanuit de stad naar het noordelijke buitengebied, en bereikte zo ongeveer ter hoogte van het tegenwoordige winkelcentrum aan de Hogenkampsweg de weidegronden ten noorden van Zwolle. Daar lag het spijker De Ramshorst, een boerderij die in de 17^{de}



afb. 31 De Reuvekamp, gezien vanaf de toenmalige Luttekeweg (HCO).



afb. 32 De Reuvekamp, gezien vanaf de toenmalige Langenholterweg (HCO).



afb. 33 Helderlicht op de kadastrale kaart van 1832. De Westerveldse Aa markeert de grens tussen Zwolle en het Zwollerkerspel (watwaswaar.nl)



eeuw vermoedelijk eigendom is geweest van de bekende schildersfamilie Ter Borch. Meer naar het noorden, in de strook tussen de huidige A28 en de Zwarte Waterallee (dus in het zuidelijke deel van het plangebied), bevond zich boerderij De Reuvenkamp. Deze boerderij stond in de spie waar de Langenholterweg en de Luttekeweg elkaar kruisten. Van laatstgenoemde weg resteert slechts een klein deel langs sportpark Het Hoge Laar in de noordwesthoek van het plangebied.

Nog meer naar het noorden leidde de Langenholterweg naar boerderij Helderlicht. Deze boerderij bestaat nog steeds, en is nu gelegen aan de Helderlichtsteeg, direct ten zuiden van de Wijde Aa en aan de rand van het park De Aa-landen. De huidige boerderij dateert uit omstreeks 1840 en werd opgenomen in de naoorlogse stadsplanning. In de jaren 1970 kocht de gemeente de boerderij op, waarna er enige tijd een dierenkliniek in gevestigd is geweest. Tegenwoordig is Helderlicht als woonhuis in gebruik. Hoewel de tegenwoordige boerderij midden 19^{de}-eeuws is, wordt Helderlicht bijvoorbeeld al op de kadastrale kaart van 1832 genoemd. De boerderij ligt dan op de grens van Zwolle en het Zwollerkerspel, met de Aa als de grens tussen beide gemeenten. Bij de boerderij bevindt zich dan een kleine kolk, de Kolk van Helderlicht. Bij de aanleg van de tegenwoordige woonwijk diende deze kolk als een zandwinningsplas, waardoor de Wijde Aa ontstond.

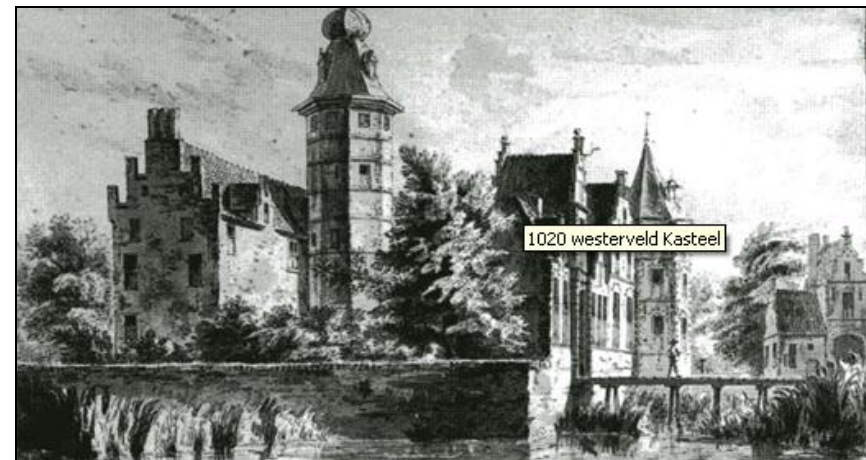
Het huis Westerveld

De naam Westerveld vormt een kernbegrip in het plangebied, immers het riviertje de Aa kreeg niet voor niets de naam Westerveldse Aa. Deze naam verwijst naar de oude havezate die was gelegen ter hoogte van de Langenholterdijk, ongeveer ter hoogte van de midden 19^{de}-eeuwse boerderij die zich hier nu bevindt. De Westerveldse Aa mondt hier uit in het Zwarte Water. De locatie valt net buiten het plangebied!

Sinds 1603-1606 lag hier de grote havezate, maar al eerder was er sprake van het landgoed 'toe Westerveld'. De havezate had een imposant voorkomen, was U-vormig, voorzien van een gracht en bereikbaar via een poortgebouw. In de vroege 19^{de} eeuw is het gesloopt, maar het poortgebouw bleef nog tot 1850 bestaan.



afb. 34 Boerderij Helderlicht.



afb. 35 Het huis Westerveld (uit Inklaar, 2011).

3.3 Grote veranderingen in de 20^{ste} eeuw

De eerste helft van de 20^{ste} eeuw

Tot diep in de 20^{ste} eeuw zou het plangebied zijn agrarische en groene karakter blijven behouden. Pas na de oorlog zouden hier de grootschalige stadsuitbreidingen plaatsvinden. Dit terwijl Zwolle zich al vanaf 1900 steeds meer uitbreidde. De toenemende bedrijvigheid, de vele onderwijs- en zorginstellingen en het groeiende

3.2 Grote veranderingen in de 20^{ste} eeuw

De eerste helft van de 20^{ste} eeuw

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

In de jaren dertig werd in en rond Zwolle druk gewerkt aan een nieuwe infrastructuur, mede in het kader van het Rijkswegenplan. Er werd een begin gemaakt met de aanleg van een stadsring, waarvan de in het plangebied gelegen Zwarte Waterallee het noordelijke deel is gaan vormen. De ring zorgde ervoor dat het sterk toenemende doorgaande verkeer niet langer door de bebouwde kom van Zwolle hoefde. Dit betekende een flinke ontlasting voor het verkeer in de woonwijken en het drukke singelgebied.

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

Ambitieuze uitbreidingsplannen

Het zou pas na de oorlog zijn voordat Zwolle te maken kreeg met grootschalige uitbreidingsgolven die het karakter van het buitengebied ingrijpend zouden

veranderen. In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog werd het stedenbouwkundig beleid in belangrijke mate bepaald door de woningnood, waardoor landelijk een massale bouwwoede op gang kwam. Oorlogsschade, achterstallig onderhoud en een bevolkingstoename door de *babyboom* hadden tot een groot tekort aan woningen geleid. Zwolle kampte met dezelfde problemen en had dringend behoefte aan uitbreiding van het woningareaal.



afb. 36 Uitbreidingsplan in hoofdzaak, W.M. Dudok 1949 (Geest 1996, 196).



Vandaar dat de bekende architect en stedenbouwkundige W.M. Dudok de opdracht kreeg voor het samenstellen van uitbreidingsplannen. In 1948-1953 ontwierp hij een voor de gehele stad bedoeld structuurplan, met onder meer een stadsuitbreiding aan de zuidzijde van het spoor, waar in de Wezenlanden een nieuw raadhuis en een schouwburg zouden worden gebouwd.

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

De uitbreidingsplannen van S.J. van Embden

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

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

Van Embdens plannen voor de zuidwaartse uitbreidingen voorzagen in een afronding langs de noordzijde van Assendorp, waarbij is aangesloten op de nieuw geprojecteerde Wethouder Alferinkweg en het nieuwe stadspark De Wezenlanden. Dit park ging een brede groenstrook vormen, naar het westen toe doorlopende tot aan het stadscentrum. In de jaren vijftig verrezen langs de zuidzijde hiervan diverse grote schoolgebouwen, afgewisseld door enkele bijzondere woningbouwcomplexen. Bovendien is hier het nieuwe Provinciehuis gebouwd.

In noordelijke richting projecteerde Van Embden in de driehoek tussen het Zwarte Water, de Vecht en de rijksweg 28 de nieuwe wijken Holtenbroek en de Aa-landen. Voor eerstgenoemde wijk ging de eerste paal op 17 september 1958 de grond in. In het begin van de jaren zeventig werd de wijk voltooid. Dit stadsdeel heeft een oppervlakte van 190 ha, met vier buurten die de wijk in evenzoveel kwadranten verdelen. Ze zijn gekoppeld aan een opmerkelijk groen assenkruis met parken en waterpartijen. De westelijke parkarm takt aan op de groene zone die langs het Zwarte Water werd gepland.



afb. 37 Structuurschets voor Zwolle, S.J. van Embden 1954 (Geest 1996, 197).

Het ontwerp van de wijk is typerend voor de modernistische stedenbouw van het derde kwart van de 20^{ste} eeuw, met afwisselende hoogbouw en laagbouw in een open verkaveling in diverse stempelstructuren.

3.3 Ontwikkeling van de Aa-landen

'Een huis met een tuin'

Omdat Zwolle op het eind van de vijftiger jaren werd aangewezen als een kerngemeente binnen het industrialisatiebeleid, werd de stedelijke groei nog explosiever. Dit blijkt vooral uit de ontwikkeling van de Aa-landen, waarvan het uitbreidingsplan door de dienst Openbare Werken is vastgesteld. Eigenlijk is deze wijk in Zwolle het sluitstuk van de massale bouwwoede die na de oorlog op gang was gekomen om de woningnood te lenigen.

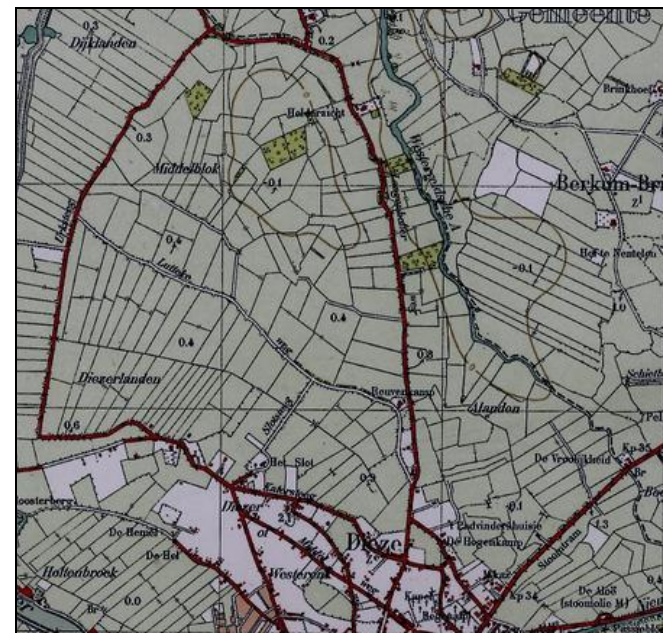
Werden de woningbouw en stedelijke groei in de eerste naoorlogse decennia nog in hoofdzaak gekenmerkt door de nieuwe wijken met eenvoudige en vaak vrij kleine duplexwoningen, portiek- en galerijflats, zo gingen door de toenemende welvaartsproei in de jaren '60 de individuele woonwensen een steeds grotere rol spelen en ontstond de behoefte aan een redelijk ruime eengezinswoning met een eigen tuin. Het toenemende autobezit bevorderde de trek naar de buiten de stad gelegen kernen: suburbanisatie.

Om te voorkomen dat er een te grote verstedelijking zou plaatsvinden, kwam de rijksoverheid in 1966 met de Tweede nota Ruimtelijke Ordening, die uitging van de zogeheten 'gebundelde deconcentratie'. Er diende een beperkt aantal kernen te worden aangewezen, waar de suburbanisatie mocht plaatsvinden. Tegelijk moesten de nieuwbouwwijken steeds meer aansluiten bij de woonwensen van de bewoners, waarbij aspecten als zelfontplooiing en zelfexpressie een belangrijk uitgangspunt vormden.

Een en ander leidde in deze periode tot tal van experimenten met de verkaveling van een wijk. Woonerven in bloemkoolvorm, paal- of kubuswoningen, woningen met patio's, zitkuilen of een vide gingen het karakter bepalen van de nieuwe wijken. In de stedenbouw leidde dit tot autoluwe en kindervriendelijke woonerven en pleintjes met rustiek beplante hoeken en parkeerplekken. Het toegenomen milieubewustzijn leidde tot de inpassing van bestaande landschapselementen. Veelvormigheid en burgerlijke mondigheid waren troef!



afb. 38 Kadastrale kaart van 1832 (watwaswaar.nl). Bovenaan de Westerveldse Aa als grens met het Zwollerkerspel. De kaart is op het oosten gericht.



afb. 39 Topografisch-Militaire kaart 1933. Het gebied van de Aa-landen is nog volledig agrarisch in gebruik (watwaswaar.nl).



Uitbreidingsplan Aa-landen

De stedenbouwkundige Van Embden geldt als een gematigd modernist. Hij ging uit van de zogeheten gelede stad, 'waarbij het stadsgeheel opgebouwd gedacht wordt vanuit een centrum, omringd door welaferonde en weltoegeruste wijken, die op hun beurt weer geleed zijn in evenzeer duidelijk onderscheiden kleinere eenheden, die dan 'buurten' worden genoemd.' (geciteerd naar Inklaar2011, 24).

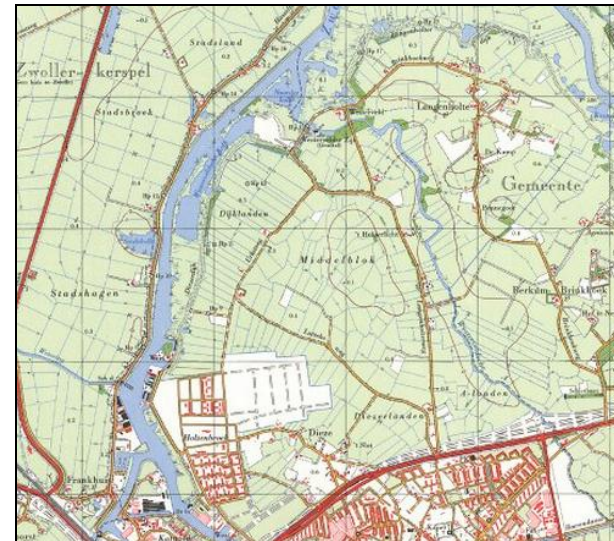
Op 11 januari 1965 werd het uitbreidingsplan Aa-landen vastgesteld. Zoals hierboven al bleek vormde deze wijk na Holtenbroek de tweede nieuwe woonwijk ten noorden van de stad en de A28. Waren de plannen voor Holtenbroek nog grotendeels door Van Embden zelf samengesteld, zo werd het uitbreidingsplan Aa-landen gemaakt door de gemeentelijke dienst Openbare Werken, afdeling Stedebouw. Een en ander gebeurde evenwel onder supervisie van Van Embden en diens medewerker N.P.H.J. Roorda van Eysinga. In de plannen werd het bestaande recreatieplan voor het gebied tussen Zwartewater en Vecht van J.T.P. Bijhouwer opgenomen.

Er werd uitgegaan van zo'n 6000 woningen voor diverse doelgroepen: hoogopgeleiden met een goed inkomen, middenstanders met een klein kapitaal, arbeiders. Op zijn minst 50% van de woningen moest uit laagbouw komen te bestaan. Verder dienden er etagewoningen van maximaal drie etages te komen (zonder lift) of minimaal zes etages (met lift). Daarnaast diende rekening te worden gehouden met de toenemende behoefte aan parkeergelegenheden. Bovendien kwamen elementen als een wijkcentrum en een voorzieningenniveau aan bod (winkels, scholen, kerken). Industriële bedrijvigheid kreeg er geen plek.

Opdeling in zes buurten

De wijk werd opgedeeld in zes buurten, elk met ongeveer 1000 woningen. In het zuiden kwam een buurt die werd ingeklemd tussen de A28 (z.) en een nieuw aan te leggen verbindingsweg tussen Holtenbroek en de ten oosten van de stad gelegen Ceintuurbaan (Zwarte Waterallee).

Ten noorden van deze verbindingsweg kwam de centrumbuurt, ingeklemd tussen de Zwarte Waterallee (z.), de Rijnlaan (w.), de Waallaan (n.) en de Westerveldse Aa (o.). Hier werd het wijkcentrum geprojecteerd, centraal in de wijk en goed bereikbaar. Omringd door hoogbouw zou dit wijkcentrum ruimte bieden voor winkels, maar ook voor culturele en sociale ontspanning, medische voorzieningen, een postkantoor, bank, bibliotheek enz.



afb. 40 Topografische kaart 1964. De wijk Holtenbroek is in aanleg (watwaswaar.nl).



afb. 41 Topografische kaart 1975. Aa-landen Zuid en het centrale deel van de wijk zijn gebouwd (watwaswaar.nl).

De derde buurt lag tussen het westelijk gelegen Holtenbroek en de centrumbuurt, omringd door de Middelweg (w.), de Waallaan (n.) en de Rijnlaan (o.), met ook hier de Zwarte Waterallee als de zuidgrens. In het noordelijke deel van de wijk kwamen de Aa-landen Noord te liggen, ten noorden van de Waallaan en tot aan de Westerveldse Aa (o.). De overige twee buurten kwamen ten oosten van de Westerveldse Aa te liggen, van elkaar gescheiden door de 'verlengde Waallaan' (Maaslaan en Beulakkerwiede).

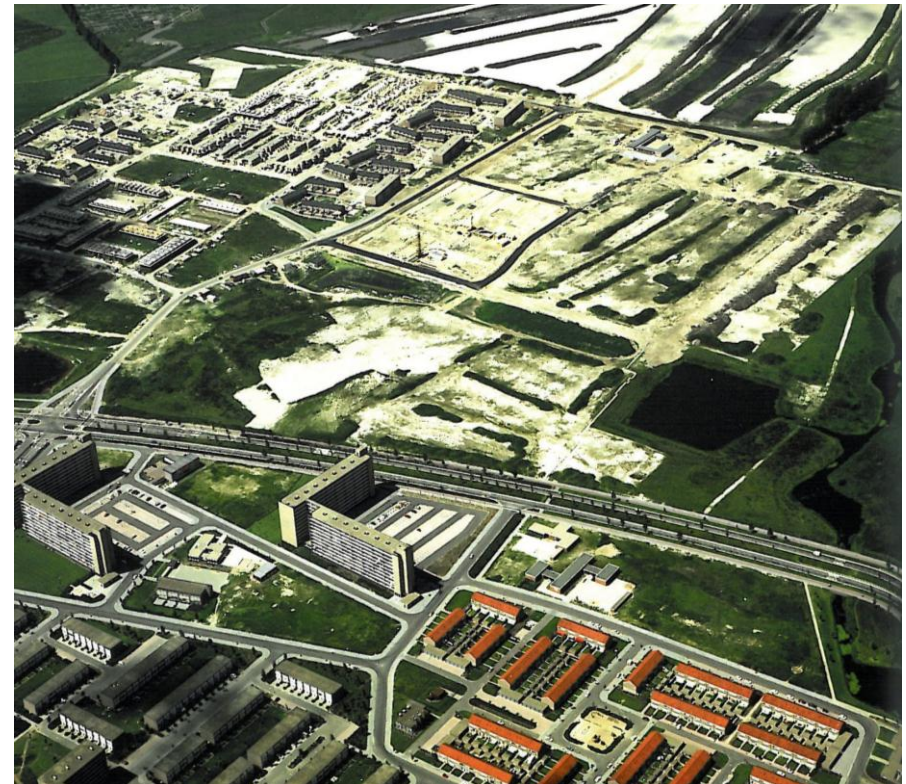
Uitgangspunten

Een belangrijk uitgangspunt voor de woonbuurten was dat ze in tegenstelling tot de centrumbuurt een scherp onderscheid te zien zouden geven tussen eengezinswoningen en hoogbouw. Privacy voor de eengezinswoningen stond daarbij voorop. Bij de randbebouwing van de wijk diende de overgang naar het omringende platteland duidelijk zichtbaar te zijn.

Verder werden er enkele nieuwe hoofdwegen gepland, ten gunste van een snelle verkeersafwikkeling. Een deel van de woningen werd bereikbaar gemaakt via woonpaden en woonhoven, waardoor er grote voetgangersdomeinen zouden ontstaan. Omdat de wijk gunstig was gelegen ten opzichte van de rijkswegen en omdat Zwolle een sterke groei doormaakte als regionaal centrum, werd er ook ruimte gereserveerd voor bijzondere bebouwing zoals kantoren en instellingen. De kantoor- en instellingsgebouwen dienden evenwel uitdrukkelijk te worden vermengd met de woongebouwen.

Een zeer wezenlijk aspect dat bij de ontwikkeling van de wijk tot uiting kwam, was de inpassing van groen en het recreatieve aspect. De aloude Westerveldse Aa vormde daarbij een dankbaar uitgangspunt. In het kader van het project Ruimte voor Water werd de waterloop van het riviertje meer oostelijk dan de oude locatie gereconstrueerd. Aan weerskanten van de waterloop werd het park de Aa-landen als een brede groenstrook aangelegd, met het meanderende riviertje als een schilderachtig element. Verder kwamen er in de wijk diverse groenstroken met speelveldjes, liggende tussen de verschillende buurten. Bescheiden waterpartijen gingen een speels en afwisselend element vormen in het stadsbeeld.

De voorheen bescheiden kolk van Helderlicht aan de noordzijde van de wijk ging als de Wijde Aa eveneens een wezenlijk element vormen. Enerzijds kwam het hier gewonnen zand van pas voor het opspuiten van de wijk, anderzijds bood de hierdoor tamelijk ruim geworden plas de gelegenheid om als recreatieplas te dienen. De Westerveldse Aa mondt uit in deze plas.



afb. 42. Juli 1971: de Aa-landen Zuid zijn al klaar, Midden is reeds in aanbouw (Inklaar 2011, 20).



Aanpassingen

In het voorjaar van 1967 werd een nieuw plan Aa-landen gepresenteerd, waarin twee grote aanpassingen waren gedaan. Allereerst werd afgezien van het Jachthavenpark, de tuindorppachtige buurt die aan de noordzijde tussen Holtenbroek en de Aa-landen was beoogd. Hier kwam uiteindelijk het sportpark Het Hoge Laar te liggen. De aanvankelijk hier gedachte villabebouwing werd opgenomen in de noordwestelijke rand van de wijk.

De tweede verandering was het voorlopig opschorten van de bebouwing langs de oostzijde van de Westerveldse Aa, ofwel de twee buurten die het oostelijke deel van de wijk zouden gaan vormen. Hierdoor zouden in de wijk in eerste instantie slechts circa 4500 woningen komen. Uiteindelijk is eind 1972 toch besloten tot de aanleg van Aa-landen Oost, met de oostgrens op zo'n 300 meter afstand van de hier gelegen Brinkhoekweg.

Het bestemmingsplan voor de Aa-landen Oost werd nog enkele keren op onderdelen aangepast, met minder ruimte voor etagebouw. Ook is afgezien van de beoogde wijkontsluiting aan de zuidzijde van dit wijkgedeelte, in de bocht van de Zwarte Waterallee. De ontsluiting kwam via de Reggelaan te liggen. Tussen de Reggelaan en de Zwarte Waterallee kwamen een complex woningen (Glanerbeek), de Sionskerk en een woonwagenlocatie.

3.4 Uitvoering van de plannen

Start in de Aa-landen Zuid

In 1965 is begonnen met het bouwrijp maken van de grond, en twee jaar later waren er de eerste woningen! Eén van deze woningen, aan de Alblas, is voorzien van een herdenkingsplaquette die verwijst naar de bouw van het eerste complex. Op 22 juni 1967 werd de plaquette onthuld door wethouder A.J. Nooter.

Het eerste deel dat werd gebouwd waren de Aa-landen Zuid, tussen de A28 (z.), de Middelweg (w.) en de Zwarte Waterallee (n.w.). Hier vormt de Rijnlaan die via een tunnel onder de A28 is verbonden met de Hogenkampsweg de belangrijkste ontsluitingsweg. Richting Dieze-Oost kwam er een tunnel voor fietsers en het openbaar vervoer. In Aa-landen Zuid is het aandeel etagebouw nog vrij groot, later ging juist de laagbouw een grote rol spelen.

Genoemd woningcomplex aan de Alblas dat in opdracht van woningbouwvereniging AZCW is gebouwd, werd ontworpen door architect L.O.H. Buchta. Hij schiep een combinatie van 128 galerijwoningen, 216 eengezinswoningen en 48 vrijstaande garages. De eengezinswoningen kregen drie bouwlagen, en de galerijwoningen



afb. 43 De Aa-landen Oost in aanbouw, mei 1977 (Inklaar 2011, 29). Bovenaan de Wijde Aa.

kwamen in flatgebouwen met acht verdiepingen (langs de A28). Rond 1970 liet de AZCW een tweede complex bouwen (Botlek). Verder zijn door de woningbouwvereniging Volkswelzijn 340 galerijwoningen aan de Biesbosch en het Spui gebouwd. Het gaat hier om twee flatgebouwen met tien etages. Geschakelde bungalows met een patio en gesitueerd in een groene parkachtige omgeving kwamen vanaf 1969 langs de Zwarte Waterallee en aan het Aa-park te staan. In 1968-1969 zijn bij de Rijnlaan doorzonwoningen gebouwd, in de vorm van een eengezinswoning met tuin. Ze kregen de bijnaam 'Groene Steentjes', vanwege de markante groene geveldetailering.

Aa-landen Midden

Bij de ontwikkeling van dit benoorden de Zwarte Waterallee gelegen wijkgedeelte, werd het aandeel hoogbouw aanzienlijk verminderd. In de algemene beleving werd deze inmiddels steeds meer negatief beoordeeld. Er kwam dan ook steeds meer laagbouw. Zo zijn in dit wijkgedeelte de uit 1968-1969 daterende 'visserwoningen' te vinden. Het gaat hier om een complex van 100 eengezinswoningen die zijn ontworpen door de bekende Zwolse architect A.A.M. Lankhorst, en in groepjes van 25 is verdeeld rondom een kruisvormig stratenpatroon dat niet toegankelijk was voor het gemotoriseerde verkeer.

Een ander bijzonder project werd door de woningbouwvereniging Samenwerking gerealiseerd. Naar ontwerp van architect P. Bultstra liet zij in de late jaren 1960 tussen de Scheldelaan, de Waallaan en de Amer 238 eengezinswoningen bouwen. Ze zijn in een S-vorm gebouwd, ter bevordering van de privacy. Er kwamen bijbehorende garageboxen en insteekstraten om de woningen bereikbaar te maken. Verder kwam er net als bij de visserwoningen een gemeenschappelijk groen binnengebied. Vanwege de platte daken heeft dit complex de bijnaam 'Jeruzalem' gekregen.

Toch zijn er ook in de Aa-landen Midden portiekflats gebouwd, met vier etages. Ze staan in een strook tussen de Rijnlaan en de Amer. Verder kwamen er nog hogere flats aan de andere kant van de Rijnlaan (architect Mastenbroek). Een markant complex is hier het appartementencomplex De Dobbe, bestaande uit terraswoningen. Ze zijn in 1973-1974 gebouwd naar ontwerp van architect Groosman.



afb. 44 Mei 1977. Onderdaan de Aa-landen Oost (Inklaar 2011, 32). Linksboven het water van de Dobbe. In het midden van de foto is de hoogbouw in Aa-landen midden te zien.



afb. 45 Blik op de Aa-landen in juni 1976, met vooraan de Dobbe en de terrasflats (Inklaar 2011, 29).



Een ander experimenteel project vormt hier de 'Krekenbuurt', naar ontwerp van Benno Stegeman. Karakteristiek zijn de kronkelige woon- en speelstraten met parkeervoorzieningen, de in een groene omgeving gelegen clusters met kronkelige wandelpaden en gezamenlijke speelweiden. Het groengebied is gezamenlijk bezit en wordt beheerd door een coöperatieve vereniging van eigenaren, 'Ons Eigen Groen'. De betreffende koepelwoningen kregen in de volksmond de bijnaam 'kasjba' en 'koepelwoningen'.

Aa-landen Noord

Nadat de Aa-landen Midden zo goed als voltooid waren, is ten noorden van de Waallaan begonnen met het noordelijke wijkgedeelte. Dit gebeurde in de tweede helft van de jaren '70. Hier kwam 95% laagbouw. Het speelse karakter van de wijk – met zijn karakteristieke bloemkoolkenmerken – komt hier in sterke mate tot zijn recht, vooral in de Diepenbuurt die aan een groen uitloopgebied grenst. Opvallend is hier verder het als het Middelblok bekend staande project dat uit zes clusters met 35 woningen bestaat (de naam Middelblok is ontleend aan de historische benaming van een deel van het plangebied). Het Middelblok bestaat uit een complex voor 'centraal wonen', waarbij de bewoners er zelfstandig wonen, maar tegelijk gebruik gemaakt wordt van gemeenschappelijke 'projectruimtes' (eten, feesten, vergaderen) en gezamenlijke fiets- en hobbyruimtes.

Aa-landen Oost

Het laatst tot stand gekomen deel van de wijk bevindt zich ten oosten van de Westerveldse Aa. Dit gedeelte is op het einde van de jaren '70 en begin jaren '80 gerealiseerd, met 90% laagbouw en ook hier uitgaande van het principe van de bloemkoolwijk.

Tot de speelse bouw- en woonvarianten behoren hier onder meer de in 1979 aan de Glanerbeek gebouwde bungalows, te onderscheiden in gelijkvloerse patiobungalows, bungalows met een split level en grote terraswoningen, gebouwd op een ondergrondse parkeergarage.

Omdat Zwolle een invulling moest geven aan het landelijke decentraliseringsbeleid voor woonwagens waardoor het regionale woonwagencentrum Hanenrick aan de Hasselterdijk (Frankhuis) zou verdwijnen, zijn in de Aa-landen Oost twee terreinen aangewezen als een woonwagenlocatie. Ze bevinden zich aan de Fluessen bij de Rijnlaan en bij de Reggelaan.



afb. 46 Het Botlek tijdens de viering van 25 jaar bevrijding in 1970 (Inklaar 2011, 48).



Schoolstraat
100-101



4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT

4.1 Cultuurhistorische waarden: algemene omschrijving

Stedenbouwkundige staalkaart

Het plangebied ligt aan de noordwestflank van de bebouwde kom van Zwolle. Het huidige beeld wordt vooral bepaald door grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen uit de afgelopen 50 jaar, waarbij vanaf 1965 de grootschalige nieuwe wijk de Aa-landen in het agrarische gebied in fasen werd aangelegd.

De agrarische voorgeschiedenis van het plangebied is vrijwel volledig uitgewist. Wel zijn er summiere infrastructuur elementen en een boerenerf van voor de verstedelijking herkenbaar gebleven. De oorspronkelijke samenhang tussen deze elementen en het prestedelijke landschap is echter niet meer beleefbaar.

Het plangebied heeft thans vooral historische betekenis vanwege de complexe en gelaagde ontwikkelingsgeschiedenis van de nieuwe uitbreidingswijk de Aa-landen. Binnen een tijdspanne van een kleine 20 jaar ontstond een uitgestrekte woonwijk, waarin, hoewel werd uitgegaan van een uit 1965 daterend totaalplan, verschillende opeenvolgende stedenbouwkundige opvattingen hun neerslag hebben gevonden. Daarmee is de wijk een staalkaart van de jongere Zwolse stedenbouw en architectuur in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw, met voorbeelden van “traditionele” functionalistische stedenbouw, Scandinavisch georiënteerde planning en structuralistische stedenbouw. Binnen deze context bevinden zich enkele bijzondere en waardevolle elementen en structuren, zoals woningbouwcomplexen, kantoorgebouwen, een kerk en een grootschalige parkstructuur langs de Westerveldse Aa.

4.2 Historische ruimtelijke structuren

Het plangebied heeft als totaal historische betekenis vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van de afgelopen halve eeuw, waarbij het onderliggende agrarische landschap echter vrijwel volledig is uitgewist. De uitbreidingswijk is door de lange tijdspanne van ontstaan, in een roerige periode van de Nederlandse architectuur en stedenbouw, een merkwaardige staalkaart van allerlei tussen circa 1965 en 1985 gangbare stromingen en ideeën op het gebied van stedenbouw, planning en architectuur. Deels zijn deze experimenteel van karakter. In deze nog steeds zichtbare

gelaagdheid is ook de groei van de wijk te volgen. De jaren '60 worden gekenmerkt door een nog sterk functionalistische rationele stedenbouw met open verkavelingen, een functionalistische, industriële architectuur met realiteit veel (massale) hoogbouw in de Aa-landen Zuid en in het hart van de wijk. In het midden van de wijk zijn verschillende voorbeelden van meer experimentele stedenbouw en woningcomplexen uit de jaren '70 te vinden, waarin gezocht werd naar nieuwe verkavelingsvormen en woningtypen en nauwere relaties tussen wonen en groen. Woonerven en woonhoven, autovrije en –luwe zones, deels beïnvloed door ideeën uit Scandinavië, bepalen hier het beeld. Ook in de architectuur werd gezocht naar de menselijke maat, de betekenis van het individu en vaak expressieve vormen. In de late jaren '70 en vroege jaren '80 verdwijnt het experiment en maken de relatief kostbare architectuuruitingen plaats voor sobere en terughoudende ontwerpen. Het wonen in het groen, in woonerfachtige situaties met in allerlei formaties geschakelde woningen, blijft echter nadrukkelijk aanwezig.

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 1965

- Het erf van boerderij Helderlicht.
- De Helderlichtsteeg is een gedeelte van een oude structuur met bomenlaan.

Na 1965

- Hoofdstructuur van de vanaf 1965 aangelegde wijk met de door het assenkruis Rijnlaan-Waallaan, de Zwartewater Allee en het park langs de Westerveldse Aa in verschillende buurten verdeelde opzet. De Middelweg is een groene parkway tussen de Aa-landen en Holtenbroek.
- De onder invloed van de functionalistische stedenbouw ontwikkelde wijkdelen met orthogonaal stratenplan, open verkavelingen en een afwisseling van hoog- en laagbouw, bebouwing in functionele zones: Aa-landen Zuid en Aa-landen Midden.
- De wijkdelen met meer experimentele stedenbouw en architectuur in de middenzone van de Aa-landen (visserhuizen en terrasflats met veel groen en autoloze zones, de koepelwoningen met erven en binnenpleinen in

structuralistische trant;

- De eenvoudiger woonerfstructuren langs de randen van de Aa-landen, exponent van de periode rond 1980.

De **historische gelaagdheid** uit zich onder meer in de aanwezigheid van interessante ruimtelijke structuren en ensembles met cultuurhistorische waarde. Tezamen vertellen deze ensembles het verhaal van het plangebied. In de Aa-landen betreft het de volgende ensembles:

- **Complexen terrasflats, vissershuisen tussen Dommel en Dibbe en het complex Jeruzalem tussen Scheldellaan en Amer**

De drie aan elkaar grenzende complexen flat- en grond gebonden woningen zijn op het oog van zeer onderscheiden karakter. Gemene deler is de vernieuwende wijze waarop wonen en groene ruimte met elkaar zijn geïntegreerd, met scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer, gemeenschappelijke groenvoorzieningen en autoloze zones. Omringende parkstructuren dringen diep in de wijk binnen voor optimale beleving van het groen. De verkaveling is eigenzinnig en deels experimenteel, de architectonische invulling gaat buiten de gebaande paden en was voor de tijd vernieuwend in typologie en verschijningsvorm. Het ensemble met structuren, bebouwing en groenelementen is goed behouden gebleven en heeft een hoge stedenbouwkundige en architectonische waarde.

- **De Kreekenbuurt**

Deze buurt omvat twee opvallende woningcomplexen, waaronder de zogeheten “koepelwoningen” van architect Benno Stegeman. Het woonbuurtje is een goed voorbeeld van de stedenbouwkundige en architectonische experimenten in de jaren 1970. De plattegronden bestaan in de Kreekenbuurt uit geschakelde kwadranten die verschillend zijn gecombineerd: van intieme hofjes tot vrijstaande woningen aan de straat. De koepelwoningen danken hun naam aan de karakteristieke witte lichtkoepels. Ze zijn in 1972 i.o.v. de N.V. Bouwbureau voor Bedrijven en Instellingen vanuit één plan ontworpen met de donjonachtige woningen aan de Zuidkreek. Voorbeeld van experimentele en vernieuwende woonhuisarchitectuur uit de jaren '70, met kenmerken van het structuralisme. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Typologische zeldzaamheid.

- **Park Aa-landen**

De volledige parkzone met de plas de Wijde Aa, de verlegde loop van de

Westerveldse Aa met omringende parkstructuur en twee bruggen is een karakteristiek voorbeeld van een grootschalig wijkgroenvoorziening, die grotendeels is ontwikkeld in de jaren '70 in een sobere landschappelijke stijl. De parkranden zijn diffuus en grenzen vaak aan tuinen van woningen. Er zijn diverse uitlopers de wijken in, waarin wandel- en fietspaden de langzaam verkeerroutes in de wijk vormen. Ten zuiden van de Zwarte Waterallee, grenzend aan het oudste deel van de Aa-landen ligt een voor de stedenbouw vanaf de late jaren zestig van de 20^{ste} eeuw markante groene wijkrand met weiden, vijverpartijen en wandelpaden, in feite het zuidelijke uiteinde van het bovengenoemde park.

In de noordwesthoek van het park ligt het erf van de historische boerderij Helderlicht.

Het water van de Westerveldse Aa en de Wijde Aa is gekoppeld aan de in een groenstructuur ingebedde singel rondom de wijk.

Gebiedsdelen met beperkte of zonder cultuurhistorische waarde

- De overige delen van de Aa-landen;

4.3 Historische bouwkunde

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

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



monumenten).

Het gaat om de volgende objecten en complexen:

- Botlek 56 (sgraffito tegen schoolgevel, circa 1970)
- Biesbosch / Spui (gevelkunstwerken flats)
- Dobbe 70-74 (kantoorgebouw uit 19)
- Eemlaan, Beerze, Gender, Scheldelaan, Dommel (visserswoningen)
- Engelsmanplaat, Huibertplaat, Bosplaat, Rottumerplaat (terrasflats)
- Gouwe 1 (kantoor en showroom)
- Grote Kreek, Zandkreek, Rietkreek, Molenkreek, Mosselkreek, Schelpkreek, Zuidkreek (complex Koepelwoningen)
- Helderlichtsteeg 148 (boerderij Helderlicht)
- Scheldelaan 141 (kerk)
- Scheldelaan, Geleen, Raam, Roer, Niers, Geul, Waallaan, Amer (complex Jeruzalem)
- Zuidkreek 1-6 (woningen)
- Zwarte Waterallee 25 (kantoorgebouw)

►► Waardering van de objecten en ensembles

De gebouwen en objecten die aan de eerder in deze paragraaf genoemde criteria voldoen zijn weergegeven op de bijgevoegde **cultuurhistorische waardenkaart** en tevens in de bijlage met de objectenlijst. Deze omvat een volledig overzicht van alle adressen, met eventuele monumentenstatus, foto en korte omschrijving van de karakteristiek.

Tevens is in deze lijst in kleur de cultuurhistorische kwaliteit weergegeven, zoals die ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid. De objecten met een indifferente waarde zijn niet in de lijst opgenomen.

■ 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.

4.4 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.

Naast deze monumentale en waardevolle elementen zijn ook andere groenstructuren

met historische betekenis op de kaart opgenomen. Het gaat om de volgende elementen:

Parken en plantsoenen

- Park de Aalanden (zie beschrijving ensemble hierboven);
- Wijkrand Aalanden: het betreft een typerend voorbeeld van een wijkrandpark uit de late jaren zestig van de 20^{ste} eeuw, met ruime (lig)weiden en zeer verspreid staande kleine boomgroepen en solitair langs de boorden van een lange waterpartij, in feite de tot vijver vergraven Westerveldse Aa.
- Park en vijverpartij De Dobbe met uitlopers van de plas binnen de tussen de terrasfats gestoken tuinen.

Tuinen / erven

- Het erf van boerderij Helderlicht, waarin enkele monumentale en waardevolle bomen.

Lijnstructuren

- Restant bomenlaantje Helderlichtsteeg.
- Langs de Westerveldse Aa in het Park de Aalanden staat een reeks van 13 zwarte populieren uit circa 1960, noordelijker nog 2 stuks.

Solitair bomen

- Drie leilinden, bij Middelweg, Park De Dobbe (restant erf), deels waardevol.

Voorts zijn in het gebied enkele markante groenelementen aanwezig, die door hun omvang door de gemeente Zwolle als “waardevol” of “monumentaal” aangemerkt. Deze bomen zijn bepalend voor het straat- en stadsbeeld. Ze zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart:

- Beplanting in tuin Helderlicht (waardevol en monumentaal)
- Bomen ten westen van het erf van boerderij Helderlicht (monumentaal).
- De drie kleinbladige linden aan de Middelweg (restant erf) (waardevol)
- Twee kleinbladige linden in park De Dobbe (waardevol)
- In de parkrand ten zuiden van de straten Bernisse en Alm staat een in 2000 geplante herinneringsboom, een rode paardenkastanje.
- Ten zuiden van de Merwedelaan staat een in 1988 geplante herinneringsboom, een kleinbladige linde.
- Reeks zwarte populieren langs Westerveldse Aa (waardevol).

Agrarisch landschap

Van het voor de aanleg van de Aa-landen aanwezige agrarische landschap zijn binnen het plangebied geen noemenswaardige relictten aanwezig. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde echter wel begrensd door oud agrarisch land met weiden, akkers en enkele historische boerenerven.



5 AANBEVELINGEN

5.1 Inleiding

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

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

- De diversiteit in de cultuurhistorische, ruimtelijke en functionele aspecten en de verschillende tijdslagen, hoe fragmentarisch en vervaagd soms aanwezig, als een kwaliteit beschouwen; dit gegeven illustreert de dynamiek van het gebied door de eeuwen heen;
- In het algemeen wordt aanbevolen het behoud van de historische hoofdstructuur (zie paragraaf 4.2), de karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 4.3) en de karakteristieke groenelementen (4.4) te overwegen;
- Instandhouden van de aanwezige waardevolle ensembles in de wijk.

5.3 Aanbevelingen t.a.v. van de hoofdstructuren

- Behoud en versterking van de resterende historische lijnstructuren (uit de prestedelijke periode) in het plangebied.
- Zichtbaar houden van de historische gelaagdheid van de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Aa-landen, met verschillende wijkdelen met eigen karakter en momentum in de aanleg van de wijk (functionalisme, experiment, woonerfstructuren, etc.).

5.4 Bebouwing/objecten

- Overwogen kan worden om objecten en complexen die van “zeer hoge cultuurhistorische waarde” zijn te beschermen;

- Overwogen kan worden de bebouwing met hoge cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te behoud en te herstellen;
- Instandhouding/aanpassing van de overige, binnen de context passende bebouwing; middels regulier welstandstoetsing of bestemmingsplan (attentiewaarde);
- Handhaven van de bestaande schaal/dimensionering/oriëntaties van de bebouwing in de diverse karakteristieke deelgebieden en deze als uitgangspunt nemen bij nieuwe ontwikkelingen;

5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.

- Handhaven van als monumentaal of waardevol benoemde groenelementen (bomenlanen, solitairen, tuinen); tevens de overige in deze quickscan genoemde karakteristieke groenelementen;

6 OBJECTLIJSTEN PROJECTGEBIED

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

- geen

Overige objecten met een hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarde binnen het projectgebied (quickscan gemeentelijk monumentkandidaten 2010 en 2012, aangevuld op basis van de huidige quickscan):

- Botlek 56 (sgraffito tegen schoolgevel, circa 1970)
- Biesbosch / Spui (gevelkunstwerken flats)
- Dobbe 70-74 (kantoorgebouw uit 19)
- Eemlaan, Beerze, Gender, Scheldelaan, Dommel (visserswoningen)
- Engelsmanplaat, Huibertplaat, Bosplaat, Rottumerplaat (terrasflats)
- Gouwe 1 (kantoor en showroom)
- Grote Kreek, Zandkreek, Rietkreek, Molenkreek, Mosselkreek, Schelpkreek, Zuidkreek (complex Koepelwoningen)
- Helderlichtsteeg 148 (boerderij Helderlicht)
- Scheldelaan 141 (kerk)
- Scheldelaan, Geleen, Raam, Roer, Niers, Geul, Waallaan, Amer (complex Jeruzalem)
- Zuidkreek 1-6 (woningen)
- Zwarte Waterallee 25 (kantoorgebouw)

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

- Aa-Park, 3 populieren
- Aa-Park, 1 treurwilg
- Eemlaan, 5 kleinbladige linden
- Maaslaan, witte abeel
- Merwedelaan, witte abeel
- Tilligterbeek, 3 essen
- Waallaan, 2 populieren
- Waallaan, 12 witte abelen
- Wolvejagtpad, 6 zonder benaming
- Wolvejagtpad, 1 es
- Wolvejagtpad. 2 zomereiken

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

- Helderlichtsteeg, 1 linde
- Helderlichtsteeg, 5 zomereiken
- Meppelerdiep, 6 zomereiken
- Wolvejagtpad, 5 zomereiken

Herinneringsbomen (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Gein, 1 rode paardekastanje
- Merwedelaan, 1 kleinbladige linde



7 LITERATUUR/BRONNEN

- Augusteijn, J., *Historische plattegronden van Nederlandse steden. Overijssel, deel 9.1. De steden van Noordwest-Overijssel*, Alphen aan den Rijn 2002
- Berkenvelder, F.C., *Korte geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 1980
- Berkenvelder, F.C., *Zo was Zwolle rond 1900*, s.d.
- Buijs, A. e.a. (Het Oversticht), *Cultuurhistorische kenschetsen IJsseldelta, Noordwest-Overijsselland en Vechtdal, Reestdal en Staphorst-Rouveen*, april 2003.
- Conens, H.R., A. Pfeifer e.a., *Op de kop gekiekt. Zwolle in luchtfoto's*, Zwolle 1976
- Evenboer, B., *Neem nou Zwolle. Een kleine historie over de ontwikkeling van Zwolle. Spoolde / Veerallee*, Zwolle 1987
- Geest, J. van, *S.J. van Embden*, Rotterdam 1996
- Gelderman, E. en J. Hagedoorn (red.), *Een aardsch paradijs. De buitenplaatsen Boschwijk, Landwijk en Veldwijk nabij Zwolle*, Zwolle 1994
- Haan, H. de, & I. Haagsma, *Wie is er bang voor nieuwbouw ...*, Amsterdam/Zwolle 1981
- Hoogstraten, D. van, *Architectuurgids van Zwolle in de 20^e eeuw*, Zwolle 1999
- Hove, J. ten, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005
- Hove, J. ten, "Zwolle, stad in driestromenland", in: *Overijsselse Historische bijdragen*, 122^e stuk, 2007, p. 163-176.
- Huismans, W. e.a. (red.), *Als de Dag van Gisteren. Honderd jaar Zwolle en de Zwollenaren*, Zwolle 1991-1993.
- Inklaar, F., *Aa-landen. Een geschiedenis in rood, groen en blauw*, Zwolle 2011
- Inklaar, F., *Holtenbroek remixed. Toonbeelden van een Zwolse wijk*, Zwolle 2006
- Koeman, C. en J.C. Visser, *De stadsplattegronden van Jacob van Deventer*, Alphen aan den Rijn 1994.
- Kuile, E.H. ter, *De Nederlandse monumenten van geschiedenis en kunst. Deel IV De provincie Overijssel, Noord- en Oost-Salland*, 's-Gravenhage 1974
- Louwen, J. en H. Prins, *Ach lieve tijd. 750 jaar Zwolsen, Zwollenaren en hun....*, Zwolle 1980-1982
- Overbeek, M., *Fietstocht Industrieel Erfgoed in Zwolle*, Zwolle 2003
- De Pater, B.C. en B. Schoenmaker, *Grote Atlas van Nederland 1930-1950*, Zierikzee 2005, p.194-195: Topografische Kaart, 1:50.000, Oost-Zwolle, uitgave mei 1941
- Pot, C.W. van der, *Zwolle's omgeving omstreeks 1900*, Zwolle z.j.
- Rijst, B. van der, *Oud Zwolle vanuit de lucht. Foto's: KLM Aerocarto*. Hoogeveen 1996
- Schrier, D.M. van der en J.P. van den Berg, "Hoe de Aa te Zwolle weteringen aantrok", in: *Overijsselse Historische bijdragen*, 116^e stuk, 2001, p.53-83.
- Versfelt, H.J., *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794*. Groningen 2003.
- *De Papenacker. Het wijkblad van Spoolde*, diverse artikelen.
- Het Oversticht, *Inventarisatie Jongere Bouwkunst 1850-1940. Beschrijving Gemeente Zwolle*. Zwolle 1988.
- <http://watwaswaar.nl/>
- Website beeldbank Overijssel, uitgave van de gemeente Zwolle, mei 2007.
- <http://www2.historischcentrumoverijssel.nl/zwolle/zw/geschz3.htm>

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Biesbosch Spui	1-319 1-319	Langs de Zwarte Waterallee verrezen vanaf 1968 twee omvangrijke complexen met galerijwoningen in twee keer twee haaks op elkaar staande volumes met galerijflats, een project van de woningbouwvereniging AZCW. In deze inventarisatie zijn alleen de grote kunstwerken opgenomen, die op de naar de Zwarte Waterallee gerichte kopgevels zijn aangebracht. Het zijn karakteristieke voorbeelden van monumentale wandkunst uit het tweede kwart van de 20 ^{ste} eeuw.	
			Zie hierboven.	
	Botlek	56	Op een gevel van de school het "Stroomdal", een fusieschool uit de vroege jaren '80 bevindt zich een vermoedelijk uit de 1970 daterende sgraffito met spelende jeugd en enige religieuze symboliek, uitgevoerd door Jan Gierfeld in opdracht van pcbs De Delta, in het kader van de 1 procentregeling. . , gesigneerd door Jan Gierfeld. Goed en gaaf voorbeeld van monumentale wandkunst uit de wederopbouwperiode, gemaakt door vooraanstaand kunstenaar. Dit is één van de weinig voorbeelden van wandkunst van Gierfeld, die voornamelijk tekende, schilderde en aquarelleerde.	



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Dobbe	70-74	Aan het kruispunt van de drukke Rijnlaan en Zwarte Waterallee sterk in het oog vallend kantoorgebouw, naar ontwerp van de Amsterdamse architect F.J. van Gool. Deze architect gaf met zijn ontwerpen een reactie op de in zijn ogen ziellose architectuur van de naoorlogse schaalvergroting. Eén van zijn belangrijkste uitgangspunten is dat een gebouw ook 'kunst' moet vertegenwoordigen, met een eigen karakter. Dit kantoorgebouw uit 1978-1980 wordt onder meer gekenmerkt door de bekleding met betonpanelen, de in de zijgevels omknikkende vensterstrips en een markante waterafvoer die vanaf het dak via een open gleuf langs de gevel naar beneden voert. Het kantoor is door de omvang en de vormgeving een landmark in zijn omgeving en een goed voorbeeld van de speelse, structuralistische architectuur van deze landelijk bekende architect.	
	Eemlaan Beerze Gender Scheldelaan Dommel	2-52 1-19, 2-20 1-27, 2-28 2-20 1-31	Het complex zogenaamde visserswoningen werd rond 1970 gebouwd door woningbouwvereniging Beter Wonen, naar ontwerp van de Zwolse architect A.A.M. Lankforst. Het bestaat uit vier groepen van 25 geschakelde woningen, van elkaar gescheiden door een kruisvormige weg, die niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is, maar ruim baan biedt voor voetgangers en spelende jeugd, alles in een ruim groen kader. Hierin is invloed van de moderne Scandinavische stedenbouw zichtbaar, terwijl ook de woningtypologie en de vormgeving die invloed vertoont. De vorm van de woningen, met afzonderlijke flauw hellende zadeldaken en de houten voorgevels doet denken aan die van vissershuizen uit het hoge noorden. Het complex is van belang als typische vroege jaren '70 reactie op de eentonige rijtjeswoningen met doorzonkamers en de etagebouw, die tot ver in de jaren zestig gangbaar was.	
	Engelsmanplaat Huibertplaat Bosplaat Rottumerplaat	1-115 1-115 1-115 1-55	Appartementencomplex De Dobbe (de "terrasflats"), dankt zijn naam aan de grote vijver, waaraan het parkachtige terrein grenst. Het ontwerp van de bekende architect Groosman uit 1973-1974 is zeer opmerkelijk en is een voorbeeld van de nieuwe ideeën over gestapelde woningbouw in die periode. De drie massale (en één kleinere), lusvormige appartementenblokken liggen haaks op de vijver en grenzen aan fraai ingerichte parkstructuren met waterpartijen, die het geheel een luxe en groene uitstraling geven. De binnenterreinen bieden entrees en parkeerruimtes. Er bestaat een nauwe samenhang tussen wonen en omgeving en ook hierin is Scandinavische invloed te bespeuren. Experimenteel was het gebruikte gietbouwsysteem. De zorgvuldig ontworpen flats met hun grote ver overstekende en verspringende balkons zijn een opmerkelijke verschijning in de wijk.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Gouwe	1	Markant, in modernistische trant vormgegeven bedrijfsgebouw (een kantoor met showroom), rond 1967-1968 gebouwd voor de firma NV Aberson en Zn, in- en verkoopkantoor voor bouwmaterialen. Het pand, vermoedelijk een ontwerp van architect B.O. van den Berg, bestaat uit verschillende rechthoekige bouwdelen van verschillende hoogte, die om speelse wijzen in elkaar zijn geschoven en daarmee een opmerkelijke compositie vormen met verschillende gezichten. Daarmee werd ingespeeld op de ligging aan verschillende straten. Het gebouw is zorgvuldig ontworpen met luxe materialen en valt op door de contrasten tussen de gesloten bakstenen gevels en de bijna transparante glazen wanden. Het pand heeft in het recente verleden wijzigingen ondergaan aan hoofvorm en detaillering.	
	Grote Kreek Zandkreek Molenkreek Mosselkreek Schelpkreek	1-27 1-31 1-27 1-25 1-26	De zogeheten 'koepelwoningen' van architect Benno Stegeman staan in het centrale deel van de wijk (Kreekburch). Het woonbuurtje is een goed voorbeeld is van de stedenbouwkundige uitgangspunten in de jaren 1970. De plattegronden bestaan in de Kreekburch uit geschakelde kwadranten die verschillend zijn gecombineerd: van intieme hofjes tot vrijstaande woningen aan de straat. De koepelwoningen danken hun naam aan de karakteristieke witte lichtkoepels. Ze zijn in 1972 i.o.v. de N.V. Bouwbureau voor Bedrijven en Instellingen vanuit één plan ontworpen door architect Benno Stegeman uit Rotterdam (tezamen met de donjonachtige woningen aan de Zuidkreek, zie hieronder). Goed voorbeeld van experimentele en vernieuwende woonhuisarchitectuur uit de jaren '70, met kenmerken van het structuralisme. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Typologische zeldzaamheid.	
	Zie hierboven (koepelwoningen, Benno Stegeman)			



Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Helderlichtsteeg	148	Boerderij Helderlicht bleef bij de aanleg van de Aa-landen gespaard en ligt aan de rand van het centrale park. De uit circa 1840 daterende T-boerderij heeft een rechthoekig tweelaags voorhuis met een met pannen gedekt schilddak en een voormalig bedrijfsgedeelte aan de achterzijde. Tegen de rechter zijgevel sluit een bouwdeel met een zadeldak aan. Rechts achter een schuur. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een gave detaillering met vensters met schuiframen. Een tijdlang was er in de boerderij een dierenartsenpraktijk gevestigd. De boerderij is binnen de Aa-landen een zeldzame verwijzing naar de prestedelijke, agrarische, periode van de wijk en heeft dan ook zeldzaamheidswaarde. Ook als gaaf voorbeeld van een historische T-boerderij uit het midden van de 19 ^{de} eeuw is er sprake van architectuurhistorische waarde.	
	Scheldelaan	141	Forse Gereformeerde kerk "De Hoeksteen", in 1982-1983 gebouwd in de noordwesthoek van de Aa-landen, op een prominente plaats aan de Scheldelaan. Sinds 2005 onderdeel van een protestante gemeente, samen met de hervormde Sionskerk. De Hoeksteen is een opvallend bakstenen gebouw met een expressieve hoofd- en kapvorm, grote hellende daken en een schuin afgeknotte toren. In de gevels bevinden zich uit smalle raamstroken samengestelde vensterpartijen. Het hoekige, deels organische karakter is typerend voor de kerkbouw in de periode rond 1980. Door de bijzondere architectuur en de ligging op een ruim, parkachtig ingericht kavel is de kerk in zijn omgeving een blikvanger. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Tevens is er sprake van enige zeldzaamheidswaarde.	
	Scheldelaan 26-76 Geleen 2-112 Raam 1-45 Roer 2-46 Niers 1-53 Geul 2-54 Waallaan 15-33 Amer 15-65	26-76 2-112 1-45 2-46 1-53 2-54 15-33 15-65	Dit project van woningbouwvereniging Samenwerking ontstond rond 1972 ten noorden van de Visserswoningen en bestaat uit 238 woningen, naar ontwerp van architect P. Bultstra, geschakeld in S-vormige linten rond langwerpige binnenhoven. Zo ontstond een bijzonder stedenbouwkundig patroon, waarbij de op de binnenterreinen gelegen woningen via insteekstraten en binnenpleinen bereikbaar zijn. Optimale privacy werd hier gecombineerd met gemeenschappelijke groene binnengebieden. Er werden zes woningtypen gerealiseerd, voor kleine en grote gezinnen, bejaarden, alleenstaanden en mindervaliden. Daardoor kregen de woningblokken een gevarieerd karakter. De sobere architectuur is opvallend door de speelse schakelingen van bouwmassa's van één en twee bouwlagen. De plattedaken leverden het complex de naam "Jeruzalem".	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Zuidkreek Rietkreek	1-6 1-7	Zes met garages gecombineerde “tentdakwoningen” staan in de oksel van de Merwedelaan en het Volkerak (Krekenbuurt). Een tweede groep van zeven staat ten zuiden van de Dollard, in dezelfde buurt. Ze maken deel uit van een stedenbouwkundig plan met intieme woonbuurtjes. De plattegronden bestaan hier uit geschakelde kwadranten die verschillend zijn gecombineerd: van intieme hofjes – waaronder de zogeheten ‘koepelwoningen’ – tot de hier bedoelde vrijstaande woningen langs de rand van de krekenbuurt. De woningen hebben een markante en haast donjonachtige hoofdvorm. Ze zijn in 1972 i.o.v. de N.V. Bouwbureau voor Bedrijven en Instellingen vanuit één plan ontworpen door architect Benno Stegeman uit Rotterdam (tezamen met de ‘koepelwoningen’, zie hierboven). Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Typologische zeldzaamheid.	
	Zwarte Waterallee	25	Dit voormalige kantoor van het Regionaal Ziekenfonds Zwolle is in 1976-1977 in twee fasen gebouwd en bestaat uit een constructie in staal en beton. Het ontwerp is geleverd door het Architectenburo Kristen en Oord b.n.a. uit Kampen. Vooral de door nismotieven gekenmerkte gevelbekleding geeft aan het gebouw een zeer opmerkelijk karakter en maakt het tot een markant voorbeeld van moderne kantoorarchitectuur. Het uit 1977 daterende beplantingsschema van de bijbehorende tuin is van de hand van het bekende Tuinarchitectenburo Mien Ruys e.a. te Amsterdam. Architectuurhistorische waarde.	

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

Bijlage 2 Lijst met waarden

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Biesbosch Spui	1-319 1-319	Langs de Zwarte Waterallee verzezen vanaf 1968 twee omvangrijke complexen met galerijwoningen in twee keer twee haaks op elkaar staande volumes met galerijflats, een project van de woningbouwvereniging AZCW. In deze inventarisatie zijn alleen de grote kunstwerken opgenomen, die op de naar de Zwarte Waterallee gerichte kopgevels zijn aangebracht. Het zijn karakteristieke voorbeelden van monumentale wandkunst uit het tweede kwart van de 20 ^{ste} eeuw.	
	Botlek	56	Op een gevel van de school het "Stroomdal", een fusieschool uit de vroege jaren '80 bevindt zich een vermoedelijk uit de 1970 daterende sgraffito met spelende jeugd en enige religieuze symboliek, uitgevoerd door Jan Gierfeld in opdracht van pcbs De Delta, in het kader van de 1 procentregeling. , gesigneerd door Jan Gierfeld. Goed en gaaf voorbeeld van monumentale wandkunst uit de wederopbouwperiode, gemaakt door vooraanstaand kunstenaar. Dit is één van de weinig voorbeelden van wandkunst van Gierfeld, die voornamelijk tekende, schilderde en aquarelleerde.	
	Dobbe	70-74	Aan het kruispunt van de drukke Rijnlaan en Zwarte Waterallee sterk in het oog vallend kantoorgebouw, naar ontwerp van de Amsterdamse architect F.J. van Gool. Deze architect gaf met zijn ontwerpen een reactie op de in zijn ogen ziellose architectuur van de naoorlogse schaalvergroting. Eén van zijn belangrijkste uitgangspunten is dat een gebouw ook 'kunst' moet vertegenwoordigen, met een eigen karakter. Dit kantoorgebouw uit 1978-1980 wordt onder meer gekenmerkt door de bekleding met betonpanelen, de in de zijgevels omknikkende vensterstrips en een markante waterafvoer die vanaf het dak via een open gleuf langs de gevel naar beneden voert. Het kantoor is door de omvang en de vormgeving een landmark in zijn omgeving en een goed voorbeeld van de speelse, structuralistische architectuur van deze landelijk bekende architect.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Eemlaan Beerze Gender Scheldelaan Dommel	2-52 1-19, 2-20 1-27, 2-28 2-20 1-31	Het complex zogenaamde visserswoningen werd rond 1970 gebouwd door woningbouwvereniging Beter Wonen, naar ontwerp van de Zwolse architect A.A.M. Lankforst. Het bestaat uit vier groepen van 25 geschakelde woningen, van elkaar gescheiden door een kruisvormige weg, die niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is, maar ruim baan biedt voor voetgangers en spelende jeugd, alles in een ruim groen kader. Hierin is invloed van de moderne Scandinavische stedenbouw zichtbaar, terwijl ook de woningtypologie en de vormgeving die invloed vertoont. De vorm van de woningen, met afzonderlijke flauw hellende zadeldaken en de houten voorgevels doet denken aan die van vissershuisen uit het hoge noorden. Het complex is van belang als typische vroege jaren '70 reactie op de eentonige rijtjeswoningen met doorzonkamers en de etagebouw, die tot ver in de jaren zestig gangbaar was.	
	Engelsmanplaat Huibertplaat Bosplaat Rottumerplaat	1-115 1-115 1-115 1-55	Appartementencomplex De Dobbe (de "terrasflats"), dankt zijn naam aan de grote vijver, waaraan het parkachtige terrein grenst. Het ontwerp van de bekende architect Groosman uit 1973-1974 is zeer opmerkelijk en is een voorbeeld van de nieuwe ideeën over gestapelde woningbouw in die periode. De drie massale (en één kleinere), lusvormige appartementenblokken liggen haaks op de vijver en grenzen aan fraai ingerichte parkstructuren met waterpartijen, die het geheel een luxe en groene uitstraling geven. De binnenterreinen bieden entrees en parkeerruimtes. Er bestaat een nauwe samenhang tussen wonen en omgeving en ook hierin is Scandinavische invloed te bespeuren. Experimenteel was het gebruikte gietbouwsysteem. De zorgvuldig ontworpen flats met hun grote ver overstekende en verspringende balkons zijn een opmerkelijke verschijning in de wijk.	
	Gouwe	1	Markant, in modernistische trant vormgegeven bedrijfsgebouw (een kantoor met showroom), rond 1967-1968 gebouwd voor de firma NV Aberson en Zn, in- en verkoopkantoor voor bouwmaterialen. Het pand, vermoedelijk een ontwerp van architect B.O. van den Berg, bestaat uit verschillende rechthoekige bouwdelen van verschillende hoogte, die om speelse wijzen in elkaar zijn geschoven en daarmee een opmerkelijke compositie vormen met verschillende gezichten. Daarmee werd ingespeeld op de ligging aan verschillende straten. Het gebouw is zorgvuldig ontworpen met luxe materialen en valt op door de contrasten tussen de gesloten bakstenen gevels en de bijna transparante glazen wanden. Het pand heeft in het recente verleden wijzigingen ondergaan aan hoofvorm en detaillering.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Helderlichtsteeg	148	Boerderij Helderlicht bleef bij de aanleg van de Aa-landen gespaard en ligt aan de rand van het centrale park. De uit circa 1840 daterende T-boerderij heeft een rechthoekig tweelaags voorhuis met een met pannen gedekt schilddak en een voormalig bedrijfsgedeelte aan de achterzijde. Tegen de rechter zijgevel sluit een bouwdeel met een zadeldak aan. Rechts achter een schuur. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een gave detaillering met vensters met schuiframen. Een tijdlang was er in de boerderij een dierenartsenpraktijk gevestigd. De boerderij is binnen de Aa-landen een zeldzame verwijzing naar de prestedelijke, agrarische, periode van de wijk en heeft dan ook zeldzaamheidswaarde. Ook als gaaf voorbeeld van een historische T-boerderij uit het midden van de 19 ^{de} eeuw is er sprake van architectuurhistorische waarde.	
	Scheldelaan	141	Forse Gereformeerde kerk "De Hoeksteen", in 1982-1983 gebouwd in de noordwesthoek van de Aa-landen, op een prominente plaats aan de Scheldelaan. Sinds 2005 onderdeel van een protestante gemeente, samen met de hervormde Sionskerk. De Hoeksteen is een opvallend bakstenen gebouw met een expressieve hoofd- en kapvorm, grote hellende daken en een schuin afgeknotte toren. In de gevels bevinden zich uit smalle raamstroken samengestelde vensterpartijen. Het hoekige, deels organische karakter is typerend voor de kerkbouw in de periode rond 1980. Door de bijzondere architectuur en de ligging op een ruim, parkachtig ingericht kavel is de kerk in zijn omgeving een blikvanger. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Tevens is er sprake van enige zeldzaamheidswaarde.	
	Scheldelaan 26-76 Geleen 2-112 Raam 1-45 Roer 2-46 Niers 1-53 Geul 2-54 Waallaan 15-33 Amer 15-65	26-76 2-112 1-45 2-46 1-53 2-54 15-33 15-65	Dit project van woningbouwvereniging Samenwerking ontstond rond 1972 ten noorden van de Visserswoningen en bestaat uit 238 woningen, naar ontwerp van architect P. Bultstra, geschakeld in S-vormige linten rond langwerpige binnenhoven. Zo ontstond een bijzonder stedenbouwkundig patroon, waarbij de op de binnenterreinen gelegen woningen via insteekstraten en binnenpleinen bereikbaar zijn. Optimale privacy werd hier gecombineerd met gemeenschappelijke groene binnengebieden. Er werden zes woningtypen gerealiseerd, voor kleine en grote gezinnen, bejaarden, alleenstaanden en mindervaliden. Daardoor kregen de woningblokken een gevarieerd karakter. De sobere architectuur is opvallend door de speelse schakelingen van bouwmassa's van één en twee bouwlagen. De plattedaken leverden het complex de naam "Jeruzalem".	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Zuidkreek Rietkreek	1-6 1-7	Zes met garages gecombineerde “tentdakwoningen” staan in de oksel van de Merwedelaan en het Volkerak (Krekenbuurt). Een tweede groep van zeven staat ten zuiden van de Dollard, in dezelfde buurt. Ze maken deel uit van een stedenbouwkundig plan met intieme woonbuurtjes. De plattegronden bestaan hier uit geschakelde kwadranten die verschillend zijn gecombineerd: van intieme hofjes – waaronder de zogeheten ‘koepelwoningen’ – tot de hier bedoelde vrijstaande woningen langs de rand van de krekenbuurt. De woningen hebben een markante en haast donjonachtige hoofdvorm. Ze zijn in 1972 i.o.v. de N.V. Bouwbureau voor Bedrijven en Instellingen vanuit één plan ontworpen door architect Benno Stegeman uit Rotterdam (tezamen met de ‘koepelwoningen’, zie hierboven). Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Typologische zeldzaamheid.	
	Zwarte Waterallee	25	Dit voormalige kantoor van het Regionaal Ziekenfonds Zwolle is in 1976-1977 in twee fasen gebouwd en bestaat uit een constructie in staal en beton. Het ontwerp is geleverd door het Architectenburo Kristen en Oord b.n.a. uit Kampen. Vooral de door nismotieven gekenmerkte gevelbekleding geeft aan het gebouw een zeer opmerkelijk karakter en maakt het tot een markant voorbeeld van moderne kantoorarchitectuur. Het uit 1977 daterende beplantingsschema van de bijbehorende tuin is van de hand van het bekende Tuinarchitectenburo Mien Ruys e.a. te Amsterdam. Architectuurhistorische waarde.	

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Aalanden met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP15008-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

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

1.5 afhaalrestaurant:

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

1.6 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 archeologische monumenten:

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

1.8 archeologische waarden:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

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

indien het percentage een perceel betreft:

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

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.13 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;

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk 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. bedrijfsploeroppervlakte:

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 voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

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 carport:

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 dove gevel:

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

1.36 dugout:

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

1.37 één bestemmingsvlak vormend:

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

1.38 één perceel vormend:

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

1.39 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.40 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erf:

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

1.42 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;

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.44 evenement of gebeurtenis in de openlucht:

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

1.45 evenemententerrein:

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

1.46 garagebedrijf:

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

1.47 garagebox:

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

1.48 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.49 gebouw:

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

1.50 geluidsbelasting:

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.54 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;

1.55 groothandelgebonden detailhandel:

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

1.56 grootschalig evenement:

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

1.57 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;

1.58 hoofdgebouw:

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

1.59 hoofdwoning:

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

1.60 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;

1.61 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;

1.62 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, erfbepantingen en boomgaarden;

1.63 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.64 in pandige statische opslag:

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

1.65 inwoning:

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

1.66 jeugdtuinen:

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

1.67 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;

1.68 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;

1.69 kelder:

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

1.70 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;

1.71 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.72 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;

1.73 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.74 manifestatieterrein:

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

1.75 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;

1.76 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;

1.77 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;

1.78 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.79 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.80 normaal onderhoud:

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

1.81 nutstuinen:

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

1.82 onderbouw:

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

1.83 onderhoudsdepot:

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

1.84 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;

1.85 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.86 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;

1.87 overig bouwwerk:

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

1.88 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;

1.89 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);

1.90 productiegebonden detailhandel:

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

1.91 prostitutie:

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

1.92 overige evenementen:

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

1.93 recreatief medegebruik:

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

1.94 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.95 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;

1.96 sportieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie met een sportief karakter;

1.97 sportschool:

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

1.98 stacaravan:

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

1.99 standplaats:

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

1.100 stedenbouwkundig beeld:

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

1.101 stroomweg:

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

1.102 terugliggende bouwlaag:

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

1.103 tuincentrum:

een terrein voor detailhandel in tuinplanten en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting;

1.104 verblijfsrecreatie:

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

1.105 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.106 verzorgend bedrijf:

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

1.107 volkstuinten:

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

1.108 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.109 voorkeursgrenswaarde:

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

1.110 voormalige bedrijfswoning:

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

1.111 winkel:

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

1.112 woning:

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

1.113 wooneenheid:

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

1.114 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;

1.115 woonwagen:

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

1.116 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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 horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.9 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

2.10 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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

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

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

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 10 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 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder 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 4.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

4.4.2 Voorwaarden

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 600 m²;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 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 4.5 onder a om een grotere gezamenlijke vloeroppervlakte voor horeca toe te staan;
- b. het bepaalde in artikel 4.5 onder b om een geluidsgevoelige functie wordt toe te staan, mits de

geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.6.2 Voorwaarden

De in artikel 4.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel:

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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;

5.2.2 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;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen.
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

5.4.2 Voorwaarden

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. kantoren;
 - 4. bedrijven;

met dien verstande dat de functies zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. 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), 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.

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 vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- c. 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. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw 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 6.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met uitzondering van wonen ten behoeve van andere functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca en detailhandel met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca en detailhandel ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd uitgesloten -

geluidsgevoelige functie”;

- d. 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:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder a om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder c om geluidsgevoelige functies toe te staan, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

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 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 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;
- e. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- o. 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 een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag niet meer dan 40 meter bedragen;
- c. 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:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van 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 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoorgebouwen;
- b. een tandtechnisch laboratorium ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - afwijkend gebruik';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. 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 - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik';
- c. bijzondere woonvormen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. 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 3 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 voor horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Maatschappelijk - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van een wijkboerderij of kinderboerderij;
- b. een bedrijf dat werkzaamheden verricht ten behoeve van het inzamelen van afval, normaal onderhoud en beheer van de openbare ruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik'

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. 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 3 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw 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 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 woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van een wijkboerderij of kinderboerderij;
- b. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik ten behoeve van een bedrijf dat werkzaamheden verricht ten behoeve van het inzamelen van afval, normaal onderhoud en beheer van de openbare ruimte is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

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

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

11.3 Nadere eisen

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

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
- b. het gebruik van gronden voor agrarische doeleinden anders dan het gebruik als grasland, of het gebruik voor de griend-, riet-, en biezencultuur;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvieg sport en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
- d. het gebruik van gronden als ligplaats gedurende 2 of meer etmalen achtereenvolgens tussen zonsopgang en zonsondergang voor schepen;
- e. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
- f. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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

11.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt;
- b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- d. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m²;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
- g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
- j. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- k. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
- l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vonders;
- m. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

11.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. 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.

11.5.3 Voorwaarden

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

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- b. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van
 - 1. sportvoorzieningen, zoals een kantine;
 - 2. educatief gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en tribunes

Voor het bouwen van gebouwen en tribunes gelden de volgende regels:

- a. gebouwen met een grotere oppervlakte dan 15 m² en tribunes dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte in meters van een gebouw, dat geen tribune is, niet meer dan de aangegeven goothoogte bedragen, mag de bouwhoogte in meters van een gebouw en een tribune niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kap' is, in afwijking van het bepaalde in 12.2.1.b, een ronde kap toegestaan met een maximum hoogte van 12 meter;
- d. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedragen.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en tribunes zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen tribunes zijnde, mag niet meer dan 14 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. 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en/of een tribune gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van het deel van het gebouw en/of de tribune dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd niet meer bedraagt dan 25m²;
- b. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b en c om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw of een tribune wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

12.4.2 Voorwaarden

De in artikel 12.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 3 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 onder b en artikel 13.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

13.4.2 Voorwaarden

De in artikel 13.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

13.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden 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 14 Verkeer

14.1 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
 - 1. de Waallaan;
 - 2. de Rijnlaan ten noorden van de Zwartewaterallee;
 - 3. de Merwedelaan;
 - 4. de Middelweg ten noorden van de Bachlaan en ten zuiden van de Zwartewaterallee;
- d. 2 rijbanen elk met 1 tot 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op Rijnlaan ten zuiden van de Zwartewaterallee;
- e. 2 rijbanen elk met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op
 - 1. de Zwartewaterallee;
 - 2. het gedeelte van de Middelweg tussen de Bachlaan en de Zwartewaterallee;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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.

14.2.2 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.

14.3 Nadere eisen

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

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

14.4 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 15 Verkeer - Erftoegangsweg

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. parkeervoorzieningen en voorzieningen voor fietsparkeren;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. een gebouwde parkeervoorziening in combinatie met een bovengronds erf ten behoeve van bewonersparkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. een standplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats';
- h. kleinschalige evenementen, waaronder tevens begrepen een wekelijkse warenmarkt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - manifestatieterrein';

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- p. bebouwing.

15.2 Bouwregels

15.2.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is ten hoogste de bestaande oppervlakte toegestaan;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

15.2.2 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.

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 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 terreinen voor grootschalige evenementen;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. oeeververbindingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

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

16.2.2 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.

16.3 Nadere eisen

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

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 17 Wonen

17.1 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.

17.2 Bouwregels

17.2.1 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;

17.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich buiten het bouwvlak bevindt mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

17.2.3 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, tenzij de bestaande

bouwhoogte groter is, in welk geval de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte mag bedragen.

17.2.4 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.

17.3 Nadere eisen

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

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 17.2.1 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 17.2.1 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 17.2.2 onder c om toe te staan dat een gebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport', mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. het bepaalde in artikel 17.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- e. het bepaalde in artikel 17.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- f. het bepaalde in artikel 17.2.3 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 17.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

17.4.2 Voorwaarden

De in artikel 17.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep en bedrijf aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 1. een ambachtelijk bedrijf;
 2. beroep of bedrijf aan huis voor een grotere dan de onder c genoemde maximum vloeroppervlakte; voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen 'lijst van afwijkend gebruik' voor het hoofdgebouw is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
- e. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
- f. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, tenzij het een bedrijf aan huis betreft dat qua milieubelasting verenigbaar is met de woonfunctie;
- g. 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;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- j. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 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 17.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

17.6.2 Voorwaarden

De in artikel 17.6.1 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 18 Wonen - Meergezinshuis

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 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;

18.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. elk aaneengesloten deel van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van een bestemmingsvlak mag tot niet meer dan 50% per perceel worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een afzonderlijke woning mag niet meer bedragen dan 25 m² per woning;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

18.2.3 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.

18.2.4 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.

18.3 Nadere eisen

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

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

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 18.2.1 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 18.2.1 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 18.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 18.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- e. het bepaalde in artikel 18.2.3 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 18.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

18.4.2 Voorwaarden

De in artikel 18.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 19 Wonen - Woonwagen

19.1 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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 19.1 onder b genoemde gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- f. de in artikel 19.1 onder b genoemde gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

19.2.2 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.

19.3 Nadere eisen

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

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

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- 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 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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 dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

20.2.2 Gebouwen

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

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

20.3.2 Voorwaarden

De in artikel 20.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

20.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

20.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 20.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

20.5.3 Voorwaarden

De in artikel 20.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 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'.

21.2.2 Gebouwen

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

21.2.3 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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

21.3.2 Voorwaarden

De in artikel 21.3.1 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.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- 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.

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

21.5.1 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.

21.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 21.5.1 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.

21.5.3 Voorwaarden

De in artikel 21.5.1 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 22 Leiding - Water

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 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'.

22.2.2 Gebouwen

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

22.2.3 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.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

22.3.2 Voorwaarden

De in artikel 22.3.1 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.

22.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. 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.

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

22.5.1 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.

22.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 22.5.1 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.

22.5.3 Voorwaarden

De in artikel 22.5.1 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 23 Waarde - Archeologie

23.1 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.

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 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 onderzoek 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.

23.2.2 Bouwwerken

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

23.3 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.

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

23.4.1 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.

23.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 23.4.1 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.

23.4.3 Voorwaarden

De in artikel 23.4.1 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 onderzoek 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 24 Waarde - Cultuurhistorie

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- b. eenheid in verschijningsvorm;
- c. bebouwingstypologie;
- d. massa en vorm;
- e. dakvorm en dakrichting;
- f. gevelkarakteristiek;
- g. rooilijnen.

24.2 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

24.3 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.

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

24.4.1 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, voor zover niet in de Bomenverordening geregeld;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- f. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder e met een oppervlakte van meer dan 10 m².

24.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 24.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 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.

26.2 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.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 26.1 en 26.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 26.1 en 26.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd, 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.

27.2 Laden of lossen

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag dit onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gewijzigd, 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.

27.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 27.1 en 27.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 27.1 en 27.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

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, trappenhuizen, 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 wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg', 'Artikel 17 Wonen' en 'Wonen - Meergezinshuis' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen in het plan worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het stedenbouwkundig beeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de parkeergelegenheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de groenstructuur;
 - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 30 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 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

31.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

31.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 31.1.1 met maximaal 10%.

31.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 31.1.1 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.

31.2 Overgangsrecht gebruik

31.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

31.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 31.2.1, 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.

31.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 31.2.1, 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.

31.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 31.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

31.2.5 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.

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

Artikel 32 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Aalanden.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aalanden'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

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

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

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

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik	Deel van het hoofdgebouw / perceel	Max. aantal bewoners
Alm 12	kv		4
Alm 22	kv		4
Alm 33	kv		4
Baaksebeek 32	kv		4
Boomkensdiep 7	bh	begane grond	
Boomkensdiep 25	bh	begane grond	
Boomkensdiep 37	bh	begane grond	
Brekken 7	kv		3
Gantel 4	kv		4
Gein 63	kv		6
Helderlicht 148	bh	begane grond	
Kil 12	amb	begane grond (hoofd- en bijgebouwen)	
Noord 12	kv		3
Noord 34	kv		4
Oelerbeek 40	kv		4
Schipbeek 3	kv		3

Lijst van afkortingen van het toegestane afwijkende gebruik:

- (amb) = ambachtelijk bedrijf;
 (bh) = beroep aan huis;
 (kv) = kamerverhuur

Bijlage 2 Lijst met horecacategorieën

horeca van categorie 1:

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

horeca van categorie 2a:

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

horeca van categorie 2b:

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

horeca van categorie 3:

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

horeca van categorie 4:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren al dan niet ter plaatse bereid;

horeca van categorie 5:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegende mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

horeca van categorie 6:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie.

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies

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

De in deze staat vermelde bedrijfs- en functieafdelingen en bedrijfs- en functietypen zijn gebaseerd op de 'Standaard Bedrijfsindeling' (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 2008.

De met kleine letters aangeduide typen zijn onderdeel van met hoofdletters aangeduide AFDELINGEN.

1.2 SBI-codes

Voor de afdelingen en de typen staan in een kolom de SBI-codes en een nummer, letter of een combinatie van een letter en een nummer aangegeven.

1.3 Omschrijving

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

1.4 Toelaatbaar

Per type wordt in de kolom 'TOELAATBAAR IN BESTEMMING' met de lettercode van de bestemming vermeld dat de activiteit toelaatbaar is in de betreffende bestemming. In dit bestemmingsplan betreft dit alleen de bestemming Gemengd.

1.5 Niet toelaatbaar

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

1.6 Categorieën

Ten slotte worden in de kolom 'CATEGORIE' de milieucategorieën aangegeven. Het betreft de volgende milieucategorieën:

categorie A: voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

categorie B: voor activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

categorie C: als categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdverkeersinfrastructuur noodzakelijk is.

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

b.o. bedrijfsoppervlak
cat categorie

e.d.	en dergelijke
excl.	exclusief
GD	bestemming Gemengd
GD-BVW	bestemming Gemengd - Bovenwoning
grth	groothandel
inst.	installatie
kg	kilogram
KI	kunstmatische inseminatie
kW	kilowatt
m	meter
mach.	machines
MVA	megavoltampère
MW	megawatt
midd.	middelen
n.e.g.	niet elders genoemd
p.o.	productieoppervlak
SBI	Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008
t.b.v.	ten behoeve van
v.c.	verwerkingscapaciteit
<	kleiner dan

9 oktober 2016

bestemmingsplan Aalanden

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		KI-stations		N	B
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week		N	B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²		N	B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		N	B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		N	B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren	B, GD		B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B, GD		B
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer		N	B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		N	C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²		N	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B		B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)	B, GD		A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B, GD		B
1814	A	Grafische afwerking	B, GD		A
1814	B	Binderijen	B, GD		B
1813		Grafische reproductie en zetten	B, GD		B
1814		Overige grafische activiteiten	B, GD		B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	B, GD		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		N	C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven		N	B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		N	B

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 PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2		N	B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2		N	B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <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	GD		B
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2		N	A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	GD		B
322		Muziekinstrumentenfabrieken	GD		B
32991		Sociale werkvoorziening		N	B
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA		N	B
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	GD		A
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		N	B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming	GD		B
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW		N	B
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²		N	B
45, 47	-				
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	GD		B
45204	B	Autobeklederijen	GD		A
45205		Autowasserijen		N	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	GD		B
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	GD		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.	GD		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	GD		A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	GD		A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		N	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	GD		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		N	B
49	-				
49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven		N	B
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		N	C
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		N	B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	GD		A
52	-				
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		N	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		N	A
791		Reisorganisaties	GD		A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	GD		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	GD		A
61	B0	zendinstallaties:		N	
61	B2	- FM en TV		N	B
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	GD		B
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	GD		A
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven		N	B
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		N	C
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		N	C
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		N	C
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	GD		A
58, 63	B	Datacentra		N	B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	GD		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	GD		A
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		N	C
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	GD		A
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)		N	A
8425		Brandweerkazernes		N	C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	GD		A
8691, 8692		Consultatiebureaus	GD		A
871	1	Verpleeghuizen		N	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		N	B
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	GD		A
9491		Kerkgebouwen e.d.	GD		B
94991	A	Buurt- en clubhuizen	GD		B
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		N	C
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		N	C
8552		Muziek- en balletscholen	GD		B
85521		Dansscholen	GD		B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	GD		A
931	0	Zwembaden: overdekt		N	C
931	A	Sporthallen		N	B
931	B	Bowlingcentra		N	B
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen		N	A
931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	GD		B
9200		Casino's		N	C
92009		Amusementshallen		N	B
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			
96013	A	Wasverzendinrichtingen	GD		B
96013	B	Wasserettes, wassalons	GD		A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	GD		A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	GD		A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	GD		B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	GD		A

