

Kamperpoort, Katerdijk 1-3

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP17009-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP17009-0004

Datum: 23 april 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ruimtelijk beleid	8
2.2.1 Rijksbeleid	8
2.2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	11
2.4 Verkeersbeleid	13
2.5 Groenbeleid	14
2.6 Waterbeleid	14
2.7 Milieubeleid	16
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	19
3.1 Stedenbouw	19
3.1.1 Huidige situatie	19
3.1.2 Toekomstige situatie	19
3.2 Archeologie	20
3.2.1 Huidige situatie	20
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	20
3.3 Cultuurhistorie	20
3.3.1 Ontstaansgeschiedenis	20
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	21
3.4 Verkeer	22
3.4.1 Huidige situatie	22
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	22
3.5 Natuur	23
3.5.1 Huidige situatie	23
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	23
3.6 Water	23
3.6.1 Huidige situatie	23
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	25
3.7 Milieu	27
3.7.1 Geluid	28
3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	29
3.7.3 Luchtkwaliteit	30
3.7.4 Geur	30
3.7.5 Bodemkwaliteit	31
3.7.6 Externe veiligheid	31
3.7.7 m.e.r.-beoordeling	32
3.7.8 Kabels, leidingen en straalpaden	32
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	33
4.1 Inleiding	33

4.2	Inleidende regels	36
4.3	Bestemmingsregels	36
4.4	Algemene regels	38
4.5	Overgangs- en slotregels	39
4.6	Bijlagen	39
4.7	Handboek	39
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.2.1	Overleg met de buurt	40
5.2.2	Uitkomsten overleg	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	44
Bijlage 2	Cultuurhistorische analyse Kamperpoort	64
REGELS		67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	68
Artikel 1	Begrippen	68
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	78
Artikel 3	Groen	78
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	80
Artikel 5	Tuin	82
Artikel 6	Wonen	84
Artikel 7	Waarde - Archeologie	87
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie	89
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	91
Hoofdstuk 3	Algemene regels	93
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk	93
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	95
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	96
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	98
Artikel 14	Algemene procedureregels	99
Artikel 15	Overige regels	100
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	101
Artikel 16	Overgangsrecht	101
Artikel 17	Slotregel	103
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		105
Bijlage 1	Inrichtingsplan	106

bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Katerdijk 1-3 heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het realiseren van een kampeerterrein voor campers (hierna: terrein voor camperstandplaatsen). Dit verzoek past niet binnen het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt, naast de gevraagde camperstandplaatsen, ook een bed&breakfast op het perceel mogelijk. Tevens worden enkele bestaande gebouwen planologisch gelegaliseerd waaronder de woning op nummer 3. Bij het kampeerterrein wordt tevens een nieuwe woning opgericht welke planologisch wordt geregeld. Het gehele terrein wordt landschappelijk ingepast door middel van een groenstrook. Deze dient in stand gehouden te worden. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Pannenkoekendijk, het Zwartewater en de Katerdijk in. Het bestemmingsplan beslaat het perceel Katerdijk 1-3, kadastraal bekend ZLE00, sectie A, nummer 8474 en een klein gedeelte van het perceel met nummer 7481.



figuur 1 locatie plangebied (bron: Google maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan is 'Kamperpoort' vastgesteld op 6 juni 1977 bij raadsbesluit nummer 218.

Het perceel heeft de bestemming Groenvoorzieningen in combinatie met Eengezinshuizen.



figuur 2 bestemmingsplan Kamperpoort 1977

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.

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.

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met het bestemmingsplan wordt planologisch toestemming gegeven voor het gebruik van twee woningen en een terrein voor camperstandplaatsen met bijbehorende gebouwen inclusief een bed&breakfast. Uit recente jurisprudentie kan worden opgemaakt dat 'accommodaties voor recreatie' gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van twee woonfuncties is geen stedelijke ontwikkeling en daarmee niet ladderplichtig.

In het oude bestemmingsplan had het gebied een groenbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Van belang voor de ladder is allereerst de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. De camperstandplaatsen en bed&breakfast zijn uitsluitend bedoeld voor toeristen die een bezoek brengen aan Zwolle en dan specifiek de binnenstad. Die toeristen (de vraag) is weliswaar breed verspreid. Zo worden toeristen uit binnen- en buitenland verwacht. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat toeristen de locatie primair gebruiken voor bezoek aan de regio (buiten de gemeente Zwolle). De locatie ligt dichtbij de binnenstad en biedt zodoende een goede uitgangsbasis voor bezoek aan de binnenstad. Het verzorgingsgebied bestrijkt dus de gemeente Zwolle.

Behoeft

In 2011 is het actieprogramma 'Zwolle bij de top van Nederlandse binnensteden' opgesteld. Doelstelling van dit programma is om meer bezoekers naar de binnenstad te trekken door van de binnenstad een verblijfsgebied te maken. Hierbij hoort een vergroting van het aanbod van verblijfsrecreatieve mogelijkheden zoals hotels en bed&brekfastmogelijkheden. Daarnaast is er in de directe omgeving van de binnenstad geen mogelijkheid voor de stalling van campers.

Dit initiatief voorziet in overnachtingsmogelijkheden voor binnenstadsbezoekers. Mede gezien het feit dat er nog geen mogelijkheden zijn voor campers, kan gesteld worden dat het initiatief in een duidelijke behoefte voorziet.

Stedelijk gebied

Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Het plangebied ligt tegen de binnenstad aan en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief voorziet in een behoefte en voldoet hiermee aan de Ladder van duurzame verstedelijking

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden.

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 laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

In de Omgevingsvisie wordt onder verblijfsrecreatie verstaan 'recreatieve en toeristische verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden voor gasten, bezoekers en bewoners van Overijssel'. Het beleid richt zich daarbij op de grotere terreinen met recreatiewoningen en -verblijven die gericht zijn op verhuur. In principe worden geen nieuwe verblijven opgericht en wordt het terrein voor camperstandplaatsen als passend beschouwd in het provinciale beleid.

Ontwikkelingsperspectief

Er worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, ieder met een eigen accent:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Voor dit initiatief is het perspectief 'stedelijke netwerken als motor' van belang. Het beoogde initiatief draagt bij aan het aantrekkelijk houden van de Zwolse binnenstad.

Gebiedskenmerken

Het plangebied ligt in stedelijk gebied in de laag 'bebouwingsschil 1900-1955'. De ambitie in deze stedelijk laag is als volgt geformuleerd: *'doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de 'gesloten' stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief (in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap.'* Inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vindt in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, en draagt deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Conclusie

Gezien de bovenstaande ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken valt de herontwikkeling van de in het generieke beleid van de provincie .

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

Het plangebied ligt volgens het Structuurplan in het centrum-stedelijk gebied in een groenstructuur. In het Structuurgroen kunnen voorzieningen gebouwd worden die passen bij desbetreffende functie, zoals een horecapaviljoen in een stadspark, een sporthal in een sportpark of een aula bij een begraafplaats. Deze vormen samen het netwerk van bestaande en nieuwe groene vingers en stedelijke routes. Inbreiding met woon- of werkmilieus is in deze dragerstructuur niet aan de orde.

In het onderhavige plan worden twee bestaande (wegbestemde) woningen positief bestemd. Er is geen sprake van een nieuw woon- of werkmilieu. De uitbreiding van bebouwing bestaat enkel uit bijborende bouwwerken ten behoeve van recreatieve functies. De recreatieve functie van terrein voor camperstandplaatsen past in het structuurgroen. Het terrein zelf blijft onbebouwd en wordt vorm gegeven door een hotwal met groene beplanting toe te voegen. Het terrein zelf krijgt een groene inrichting (gras) waarop kampeerauto's kunnen worden geplaatst. De bijbehorende bouwwerken (een bed&breakfast en sanitaire voorzieningen) vinden aansluiting bij de hoofdgebouwen. Hiermee wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de bepalingen uit het structuurplan.

Toerisme

In het structuurplan wordt geen apart hoofdstuk aan toerisme of verblijfsrecreatie gewijd. Met betrekking tot toerisme is het volgende opgenomen: 'Zwolle wil haar positie als toeristische stad versterken. Het belang

van toerisme is meer dan alleen economisch. Het kan ook zorgen voor verbetering van het imago en vergroting van de bekendheid van de stad. Toerisme kan de stad 'smoel' geven. De aantrekkelijkheid van de binnenstad, inclusief het winkelaanbod en de horecagelegenheden, maakt het goed toeven in Zwolle voor Zwollenaren én toeristen'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

In het ontwikkelingsprogramma wordt het volgende beschreven met betrekking tot leisure en toerisme.

'Diverse ontwikkelingen maken dat de functie van de Zwolse binnenstad verandert. De terugloop van het aantal bezoekers aan de binnenstad betekent dat er een nieuwe profilering nodig is om blijvend te boeien en te binden. Natuurlijk is de financiële crisis hierop van invloed, maar ook het consumentengedrag verandert. Bezoekers gebruiken de binnenstad vaker als een ontmoetingsplaats. Naast de mogelijkheid om te winkelen zoeken ze er vermaak en ontspanning. Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen is een geactualiseerde versie van het Ontwikkelingsprogramma gemaakt.

De ontwikkelingsopgave is visueel uitgewerkt in een Structuurbeeld Binnenstad 2020. De ambities zijn gesteld per groep van samenhangende beleidsvelden (koersen):

1. Centrumvoorzieningen: versterking van de economie door in te spelen op de vraag naar en versterking van het aanbod in winkels, horeca, cultuur, leisure, ambulante handel en evenementen.
2. Bereikbaarheid: vergroting van mogelijkheden voor verkeer en vervoer. Voldoende parkeeraccommodaties en fietsenstallingen, verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum en het realiseren van routes door het centrum.
3. Openbare ruimte en gebouwen: verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij gaat het enerzijds om het woon-, werk- en verblijfsklimaat en anderzijds om een verzorgd aanzien van pleinen, parken, straten en panden.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

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

Archeologische verwachtingskaart

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 (RCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van de archeologische sectie 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.

Bestemmingsplannen en archeologische waarden

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.

Bij de vernieuwing van alle bestemmingsplannen wordt per bestemmingsplangebied de archeologische waarderingskaart opgewaardeerd. De jongste inzichten worden erin verwerkt.

Aan de verschillende waarden worden consequenties verbonden. Er zijn 5 waarden: 0%, 10%, 50%, 90% en 100%.

Een 0% gebied is archeologisch leeg. Deze leegte kan gebaseerd zijn op archeologisch onderzoek dan wel op secundaire analyses. Er zijn geen consequenties verbonden aan grondverstorende werkzaamheden in deze gebieden vanuit een archeologisch oogpunt.

Een 10% gebied staat gelijk aan 'onbekend'. We weten hier niets van. Een 'grondverstoorder' kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor onderzoek dat gedaan zou moeten worden om meer inzicht in het gebied te krijgen. Er kan verzocht worden om bij grondverstorende activiteiten de aanvangsdatum te melden bij de archeologische sectie van de gemeente, zodat die in de gelegenheid gesteld wordt om een kijkje bij de werkzaamheden te nemen. Er zijn hier geen financiële consequenties aan verbonden. Stoot de 'verstoorder' onverhoopt toch op archeologisch belangrijke zaken, dan is dat jammer. Zijn bouwwerkzaamheden worden niet vertraagd, tenzij een en ander van landelijk belang is en werkzaamheden stop gezet moeten worden. Maar dan moet de 'verstoorder' volledig schadeloos gesteld worden.

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

Het verschil tussen een 90% en een 100% gebied is gering. Van een 100% gebied is het 100% zeker bekend dat er belangrijke archeologische waarden liggen, omdat het 'gezien' is. Van een 90% gebied is het bijna zeker bekend, omdat bijvoorbeeld het gebied er naast 'gezien' is. Onder 'gezien' wordt verstaan dat er opgegraven is of dat er via de kadastrale kaarten een bouwwerk gelokaliseerd kan worden of dat het tussen of aansluitend aan opgegraven sites ligt.

Voor beide gebieden geldt dat er een volwaardige opgraving verricht zal moeten worden volgens de wettelijk voorgeschreven regels conform het Kwaliteitshandboek voor de Nederlandse Archeologie. De hiermee gepaard gaande kosten komen ten laste van de 'verstoorder'.

Over het algemeen geldt dat onder bodemverstoringen in de binnenstad ingrepen 20 centimeter onder het bestaande maaiveld moeten worden verstaan. De ervaring heeft geleerd dat vaak tot het oorspronkelijk maaiveld is gesloopt, waarna men er een dun laagje zand op heeft gelegd waarop de huidige bestrating ligt.

De archeologische waarderingskaart is geen statische kaart. Het is een dynamische kaart. Dat houdt in dat door in de toekomst verworven kennis aan reeds gewaardeerde gebieden een afwijkende waarde kan worden toegekend. Dat kan betekenen dat er in een 10% gebied (een gebied waarvan we niets afweten) ineens een 100% locatie gelokaliseerd wordt. Anderzijds kan een 50% of 90% gebied of een deel daarvan

ineens een 0% gebied worden, bijvoorbeeld doordat de grens van een prehistorische nederzetting er dwars doorheen loopt. Of omdat er diepe sloop of afgraving heeft plaats gevonden waarvan geen documentatie beschikbaar was. Veranderde inzichten hebben voor een potentiële verstoorder alleen consequenties als dit voorafgaand aan een bouwvraag bekend is gemaakt door de archeologische dienst.

De gebiedsbeschrijvingen

Voor de gebieden met een waardering van 50% of hoger wordt in het bestemmingsplan, zie paragraaf 3.2, een beschrijving opgenomen. De nummering en begrenzing van de gebiedsbeschrijvingen is gekoppeld aan de Archeologische Waarderingskaart Zwolle.

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 wijzigen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Conclusie

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

2.4 Verkeersbeleid

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

De Mobiliteitsvisie vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2001. De Mobiliteitsvisie richt zich vooral op niet-infrastructurele aspecten omdat dit tot op heden onderbelicht gebleven is in het mobiliteitsbeleid van de gemeente.

Het verkeersbeleid van de Gemeente Zwolle voorziet in een categorisering van het wegennet. Onderdeel daarvan is dat de Katerdijk is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg type B. Dit type wegen ontsluit aanliggende wijken. Op wegen met deze functie geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Parkeerbeleid

De Regeling Parkeernormen 2016 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeercijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit De Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle t.a.v. maatvoering en bruikbaarheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Zie voor meer informatie hoofdstuk 2.2.3.

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

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid. De instandhouding van een landschappelijke inpassing wordt verplicht gesteld.

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 prioritare (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 prioritare (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

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

Waterbeheer 21^e 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:

1. Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
2. Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, 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 hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. 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. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat onder meer 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 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid

2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 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 (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van 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.

Voor het plangebied "Camperplaats Katerdijk 1-3" wordt o.a. vanwege de uitbreiding van het aantal woonfuncties alleen het beleidskader geluid 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 en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Bij de beoordeling van een plan komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden bij aanpak bij de bron (o.a. stillere wegdeksoorten), in het

overdrachtsgebied (scherm of wal) en als laatste een hogere grenswaarde waarbij weer specifiek wordt gekeken naar maatregelen binnen het plan waardoor er ondanks een hogere milieubelasting toch een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Centrum stedelijk'. In het gemeentelijke beleid is een ambitiewaarde van 53 dB en een basiskwaliteit van 63 dB voor wegverkeerslawaaï voor het gebied opgenomen. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is de eventuele hogere grenswaarde maximaal 63 dB wegverkeerslawaaï.

Gebiedstype	Type wegen	Ambitie	Voorkeurs-grenswaarde Wgh	Grenswaarde	maximale ontheffingswaarde Wgh
Centrum stedelijk	binnenstedelijke wegen	53 dB	48 dB	63 dB	63 dB
	buitenstedelijke wegen (A28)			53 dB	53 dB

Wanneer werkt Zwolle mee aan het verlenen van een hogere grenswaarde

Een hogere grenswaarde wordt verleend, indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarde, de maximale ontheffingswaarde en indien aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

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

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

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid.

Dit betekent dat:

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

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Hier is een ruimtelijke vertaling gemaakt van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico voor de verschillende gebiedstypen. Hierbij gelden de wettelijke

PR-normen als uitgangspunt. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en

zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Centrumstedelijk' en ligt binnen de stroomzone van de A28. Het gebiedstype 'Centrum Stedelijk' is het centrumgebied van Zwolle met een hoge dynamiek en een sterke menging van de functies wonen, werken (horeca, winkels) en recreatie. De bebouwings- en personendichtheid is zeer hoog. Winkelstraten zijn vaak ingericht als voetgangersdomein. Autovrije woongebieden vormen oases in het stadshart. De risicoruimte is, vanwege de zeer hoge personendichtheid, de slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten en de lage organisatiegraad, zeer beperkt. Voor dit gebiedstype geldt een 'stand still-beleid' waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Dit betekent dat er, gezien de hoge kwetsbaarheid, binnen dit gebiedstype geen plek is voor risicovolle activiteiten.

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 restructisico.

Bij de ontwikkeling van het planologische en het verantwoordingskader voor groepsrisico is voor het gebiedstype stroomzone zwaar (en de directe omgeving) aangesloten bij de maatgevende zones zoals deze ook gelden bij de bepaling van het groepsrisico en het invloedsgebied van de verschillende stofcategorieën :

- zone 1: 0-30 meter - invloedsgebied plasbranden - brandbare vloeistoffen
- zone 2: 0-250 meter - invloedsgebied BLEVE1
- zone 3: 0-300 meter - invloedsgebied brandbaar gas
- zone 4: 0-1500 meter of meer - invloedsgebied toxisch gas

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied kent in de huidige situatie een groenbestemming in combinatie met een woonbestemming. In de huidige situatie staan er enkele gebouwen op het perceel waaronder twee woningen (nr 1 en 3). Beide woningen zijn wegbestemd met het vorige bestemmingsplan. Bij de woningen zijn bijgebouwen opgericht.

De ontsluiting van het perceel is over een weg aan de westkant van het plangebied. Via deze entree kan ook de steiger van een roeivereniging en de stuw, die in eigendom is van het waterschap, worden bereikt.

3.1.2 Toekomstige situatie

woning Katerdijk 3

De woning op Katerdijk 3, het deel grenzend aan Huize HofMiet, krijgt een woonbestemming. In principe wijzigt de bestaande woning niet. De zijde langs het Zwartewater krijgt de bestemming Tuin evenals het erf zodat hier geen bij de woning behorende bouwwerken kunnen worden opgericht (uitgezonderd bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en vergunningsvrije bebouwing). Hiermee blijft het karakteristieke aanzicht vanaf het water en de Katerdijk gehandhaafd. Ook wordt hiermee voorkomen dat de tuin met cultuurhistorische waarden, als onderdeel van het monument Huize HofMiet, bebouwd kan worden. Vergunningsvrije bouwwerken zijn wel toegestaan. Naast de bed&breakfast op nummer 1 wordt een nieuw bijgebouw toegestaan voor deze woning.

camperstandplaatsen

Ten westen van Katerdijk 3 bevindt zich het terrein voor camperstandplaatsen. Het kampeerterrein biedt plaats aan de stalling van ongeveer 20 tot 25 campers. Een maximum wordt niet voorgeschreven. Ook de situering van de campers wordt niet voorgeschreven. Het terrein worden via een aparte entree aan de westkant ontsloten.

woning Katerdijk 5

Bij de camperplaatsen wordt een tweede woning gerealiseerd (Katerdijk 5) die bedoeld is voor de beheerder van het kampeerterrein. Naast deze woning bevinden zich enkele functionele gebouwen voor gasten van de camperplaatsen (onder andere sanitaire voorzieningen en toiletvoorzieningen).

bed&breakfast Katerdijk 1

Tussen het Katerdijk 3 en 5 wordt in de bestaande woning een nieuwe bed&breakfast gerealiseerd. Hier mag niet gewoond worden. Hierin worden twee gastenverblijven opgenomen waarmee de economische haalbaarheid van de camping kan worden versterkt.

groeninrichting

Het gebied wordt aan het zicht van de Katerdijk onttrokken door de aanleg van een groenwal. Hiervoor is een inrichtingsplan (zie bijlage 1 van de planregels) opgesteld welke via een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in dit bestemmingsplan en welke in stand gehouden dient te worden. De groene invulling wordt ook aan de oostkant van de bebouwing doorgetrokken, langs de gehele Katerdijk. Deze singel bestaat uit een wal met een grasstrook aan de kant van de Katerdijk. Op de wal worden een haag aangelegd van nog nader te bepalen groene beplanting. De haag is tenminste 6 tot 8 meter breed.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt volgens de archeologische verwachtingskaart in het gebied 'HofMiet' (nummer 252) met een verwachtingswaarde van 50%. Het terrein was oorspronkelijk een eiland en werd in de 20de eeuw ook wel aangeduid als het eiland van Van Loo. Op het eiland ligt het buiten HofMiet dat in 1748 voor het eerst in de bronnen voorkomt. Het Eiland was verder in de 19de eeuw ingericht als timmerwerf en het uiterste hoekje als blekerij. In 1929 werd naar een ontwerp van Hendrik Sangster uit Den Haag het huis Nieuw HofMiet gebouwd. Dit is een met rietgedekte villa met een aantal prachtige tuinen. De verwachting is dat er nog resten aanwezig zijn van de diverse werven en gebouwen op het terrein.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk (uitgezonderd een nieuw bijgebouw bij de woning op nummer 3). De bestaande bebouwing wordt planologisch vastgelegd. Dat betekent dat er op dit moment geen ingrepen in de ondergrond zullen plaatsvinden waarbij mogelijk archeologische resten worden verstoord. De ingebruikname van het terrein ten behoeve van kampeerterrein draagt in principe niet bij aan verstoring van gronden. Omdat de kans 50% is dat er bij grondwerkzaamheden archeologische resten worden gevonden, wordt in het bestemmingsplan wel een dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Ontstaansgeschiedenis

Een eiland voor de Zwolse kust

Met een beetje overdrijving kan worden gesteld dat Zwolle door de eeuwen heen een soort van schiereiland voor de kust heeft gehad. Het plangebied ligt op dit eilandje. Het lag aan de mond van het Zwarte Water, pal tegenover het Rodetorenplein. De kade van dit plein zou men kunnen betitelen als de Zwolse kust. Deze plek was eeuwenlang de belangrijkste aanlegplaats voor schepen. Aan de overkant lag het eiland HofMiet, een groen stukje grond dat aan alle zijden door water was omringd. Aan de ene kant de rivier en aan de andere kant de stadsgracht en het Smalle Gat, waar het Hasselter bootje doorheen voer.

Sinds het begin van de jaren zeventig van de 20e eeuw is HofMiet geen eiland meer. Toen werd de waterscheiding voor een groot deel gedempt en opgeofferd aan een brede autoweg die het traject van de Katerdijk volgde. Tegelijkertijd werd het voormalige eiland doorsneden met nog meer asfalt dat aansloot op de in 1972 geopende HofMietbrug, een verbinding over het Zwartewater van de Pannekoekendijk met de Schuttevaerkade en de Burgemeester Roelenweg. Daarmee verdween het idyllische karakter van dit historisch stukje Zwolle dat tot de verbeelding van veel Zwollenaren sprak.



figuur 3 historische situatie (bron: Sec.architecten, Haalbaarheidsonderzoek Katerdijk, 2015)

De oudste vermelding van het eiland, dat toen Schuttengaerden (ligplaats voor schuiten) werd genoemd, dateert uit 1598. In dat jaar kocht burgemeester Johan Goris een aandeel in de werf van de scheepstimmerman Reinier Everts. Later kwam het eiland helemaal in zijn bezit. Na zijn overlijden kwam het in handen van Peter Goris van Putten. In de 17e eeuw werd het voornamelijk gebruikt als scheepstimmerwerf, vandaar dat het eiland ook bekend was onder de naam Aen of Op de Timmerwerf.

Bleek en timmerwerven

Op het eiland lagen bleken voor het drogen van wasgoed, die via twee bruggetjes over het Smalle Gat te bereiken waren. Naast de bleken waren er op het eiland ook diverse timmerwerven gevestigd. Het ging daarbij meestal om eenvoudige huurhuisjes en bijgebouwen met daarbij behorende werven.

Hofvliet

De aan een huis verbonden naam "HofMiet" duikt voor het eerst op in 1748. Al eerder was in 1745 door mr. Frederik Lodewijk Cocq een door Frederik Abrahams bewoond welgelegen huis en hof aan Warner Arent van Keppel Fox verkocht. Na het overlijden van Van Keppel Fox in juli 1748 werden zijn bezittingen op het eiland, waaronder het huis "HofMiet" en het Blaashuijs, aan zijn erfgenaam, Erasmus van Romondt, oud-burgemeester van Kampen, overgedragen. Willem van Arnhem, griffier van de Ridderschap van Overijssel verklaarde in 1750 dat het huis "HofMiet" in eigendom toebehoorde aan Everhard Pan, vroedschap van de stad Enkhuizen. Lang heeft Pan niet van zijn erfenis kunnen genieten. Op 31 juli 1752 verkocht Pan het huis "HofMiet" met timmerwerf en bijbehorende huurhuisjes aan de echtelieden Herman Frederik van Beesten en Sophia Johanna Beuns. Van Beesten verhuurde de scheepstimmerwerf en het huis, ook bekend als "Keppels Hof", gedurende de jaren 1754- 1763 aan Gelmer Scharlee. Door het huwelijk (Zwolle 20 mei 1766) van Johanna Gerarda van Beesten met Nicolaas Xaverius Heerkens kwam het huis "HofMiet" in het bezit van het bekende Zwolse patriciersgeslacht Heerkens. In 1896 werd HofMiet gekocht door Petrus van Loo, eigenaar van de wasdoek - en vloerzeilfabriek De Vogel Van Calcar.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Cultuurhistorische waardering Kamperpoort

Voor Kamperpoort is in 2011 ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse opgesteld (zie bijlage 2). De in deze rapportage gepresenteerde cultuurhistorische analyse is een verdere verdieping van de historische component van de wijk. De analyse vertelt het verhaal van Kamperpoort aan de hand van een aantal belangrijke ruimtelijke thema's en beschrijft

de belangrijke relictten van de historische ontwikkeling, die we in het gebied kunnen zien. Deze onderdelen vormen de cultuurhistorische component van Kamperpoort. Zij zijn de cultuurhistorische dragers van het gebied.

In deze analyse is aangegeven dat het plangebied ligt in het historisch ensemble 'eiland HofMiet'. Huize HofMiet is een beschermd gemeentelijk monument. Huize HofMiet aan de Pannenkoekendijk behoort niet tot het plangebied. Een deel van het erf van Huize HofMiet behoort wel tot het plangebied. De gebouwen direct aan de Katerdijk bezitten een hoge cultuurhistorische waarde. In de cultuurhistorische waardering is aangegeven dat gestreefd moet worden naar behoud van de waardevolle groenelementen en herstel van de tuin op het terrein van Huize HofMiet.

De overige gebouwtjes aan de Katerdijk hebben eveneens de waarde 'hoge cultuurhistorische waarde'. In het bestemmingsplan is dit vertaald door op de panden de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie te leggen. Daarmee wordt gezorgd dat de oorspronkelijke verschijningsvorm in stand blijft.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt begrensd door de Katerdijk aan de zuidzijde en het Zwartewater aan de noordzijde. De Katerdijk maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Zwolle. Deze weg vormt één van de verbindingen tussen de buitenring en de binnenring en de afslag Zwolle Centrum sluit er rechtstreeks op aan. Langs de Katerdijk liggen een voetpad en een tweerichting fietspad aan de zijde van het plan gebied. Deze paden zorgen via de Rodetorenbrug voor een korte en directe verbinding tussen het plangebied en de historische binnenstad van Zwolle.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een onderhoudsweg die voornamelijk in gebruik is bij het Waterschap.

Het plangebied is goed ontsloten met openbaar vervoer. Op ongeveer 250 meter afstand bevindt zich de centrumhalte voor bussen aan de Pannekoekendijk. Deze halte wordt bediend door een groot aantal buslijnen, zowel stadsbussen als streekbussen.

Parkeren

Langs de Katerdijk liggen geen parkeervoorzieningen. Aan de Katerdijk tegenover het plangebied staat de openbare parkeergarage Katwolderplein met een capaciteit van ca. 700 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Katerdijk ligt ook de wijk Kamperpoort. In deze wijk geldt een regiem van gefiscaliseerd parkeren. Dat houdt in dat alle openbare parkeerplaatsen betaalde plaatsen zijn en dat bewoners met een parkeervergunning op alle betaalde plaatsen in de sector mogen parkeren. In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn alleen parkeerplaatsen op eigen terrein, er geldt geen parkeerregulering en bewoners van dit gebied kunnen geen parkeervergunning aanvragen voor de parkeersector Kamperpoort.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats naar de onderhoudsweg aan de westzijde. Het plangebied krijgt een recreatieve bestemming gericht op faciliteren van recreanten met campers, aangevuld met een Bed&Breakfast. Voor campers zijn opstelplaatsen ingericht. Op het terrein is ruimte voor ca. 20 - 25 campers. Op het terrein zijn 6 parkeerplaatsen aangebracht ten behoeve van de woning en de Bed&Breakfast.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het perceel ligt geheel in de Hoofdgroenstructuur. In het verleden was het perceel dicht begroeid met opgaand groen. Dit is in 2016 in zijn geheel gekapt (met vergunning). Daarmee is een groot deel van de groene waarden verdwenen. Deels is het plangebied nu in gebruik als erf met een bescheiden groene inrichting. Het kampeerterrein is een open gebied.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Omdat het perceel in de groenstructuur ligt is bij de planontwikkeling als eis gesteld dat er een groene inpassing wordt gerealiseerd om de kampeerplaatsen met bijbehorende bouwwerken zo veel als mogelijk aan het zicht te onttrekken. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld. Het plan voorziet in een groene inrichting langs de Katerdijk. Hier wordt een wal aangelegd waarop diverse groen wordt gerealiseerd. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de instandhouding van het groen geregeld. Op deze manier wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de groenstructuur.

3.6 Water

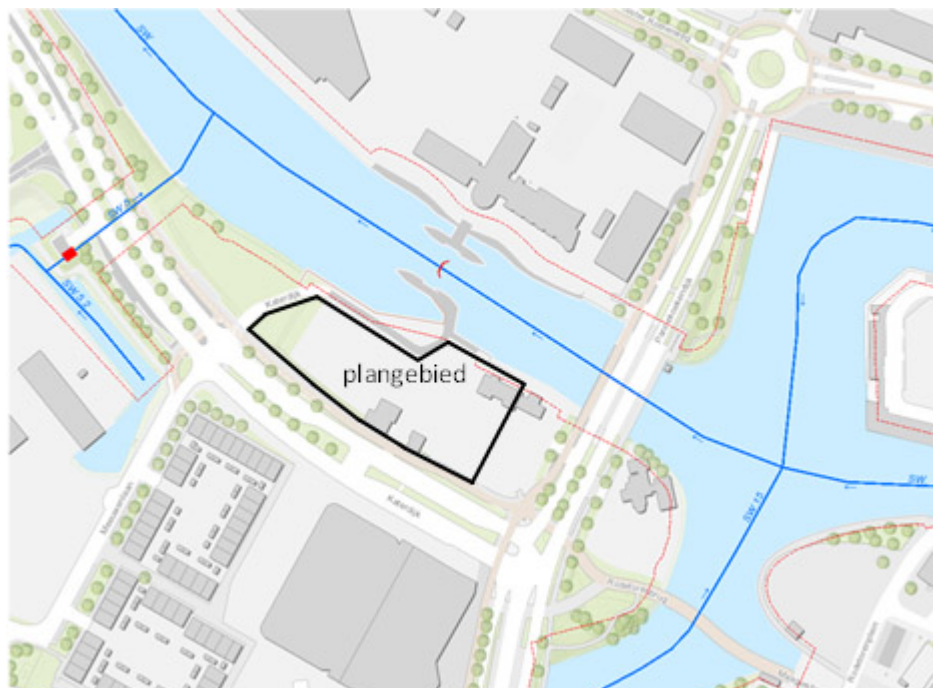
3.6.1 Huidige situatie

Waterstructuur

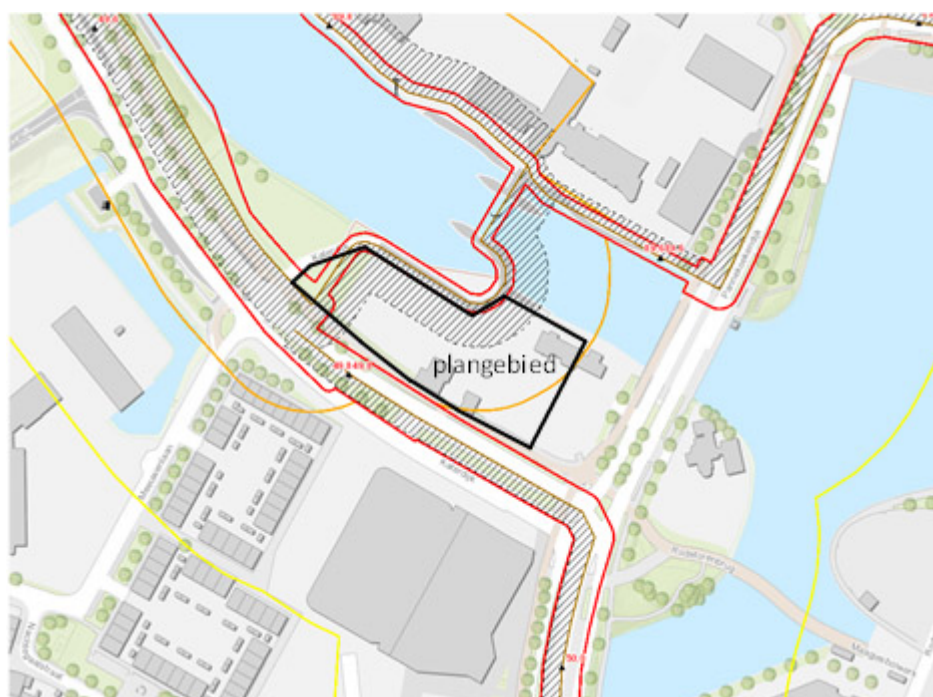
Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de stadsgracht van Zwolle. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het Zwarte Water (zie figuur 4).

Waterveiligheid

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de regionale waterkering (Pannekoekendijk) van de stadsgracht van Zwolle. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de primaire kering het Zwarte Water (zie figuur 4). Het plangebied wordt voor overstromingen vanuit het Zwarte Water beschermd door de tussenliggende primaire waterkering (zie figuur 5) maar deel ligt buitendijks t.o.v. de stadsgracht. De waterkeringen zijn in beheer bij waterschap Drents Overijsselse Delta.



Figuur 4: Watergangen nabij plangebied (bron: Oppervlaktewaterlegger WDODelta)



Figuur 5: Plangebied (deels) gelegen in zowel het waterstaatswerk, profiel van vrije ruimte en beschermingszone A en B (bron: Legger Waterkeringen WDODelta)

Het plangebied ligt deels in een waterstaatswerk en de beschermingszone, tevens deels profiel van vrije ruimte, van een primaire waterkering (Zwarte Water). De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de

(buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Riolering

De droogweerafvoer vanuit het gebied wordt – via een pompunit met drukleiding – afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd in de bodem.

Ontwateringsdiepte

Voor de aanleghoogte wordt (voor binnendijks gebied) een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Opgemerkt wordt dat het plangebied als buitendijks wordt aangemerkt ten opzichte van de stadsgracht.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Riolering

De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar gemeentelijk gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd. Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemaal). Voor de benodigde nieuwe rioolaansluiting kan een aanvraag worden ingediend bij de gemeente. Ook het infiltratieplan kan dan worden voorgelegd (waterhuishoudings- en rioleringsplan). Het hemelwater moet binnen het plangebied worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem. De voorkeur gaat uit dat het huidige maaiveld niet wordt verlaagd. Een eventuele voorziening voor het bergen / infiltreren van hemelwater dient buiten het “profiel van vrije ruimte” aangelegd te worden.

Ontwateringsdiepte

Dit is onveranderd ten opzichte van de huidige situatie. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven (binnendijks) te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

3.6.2.1 Overstromingsrisico

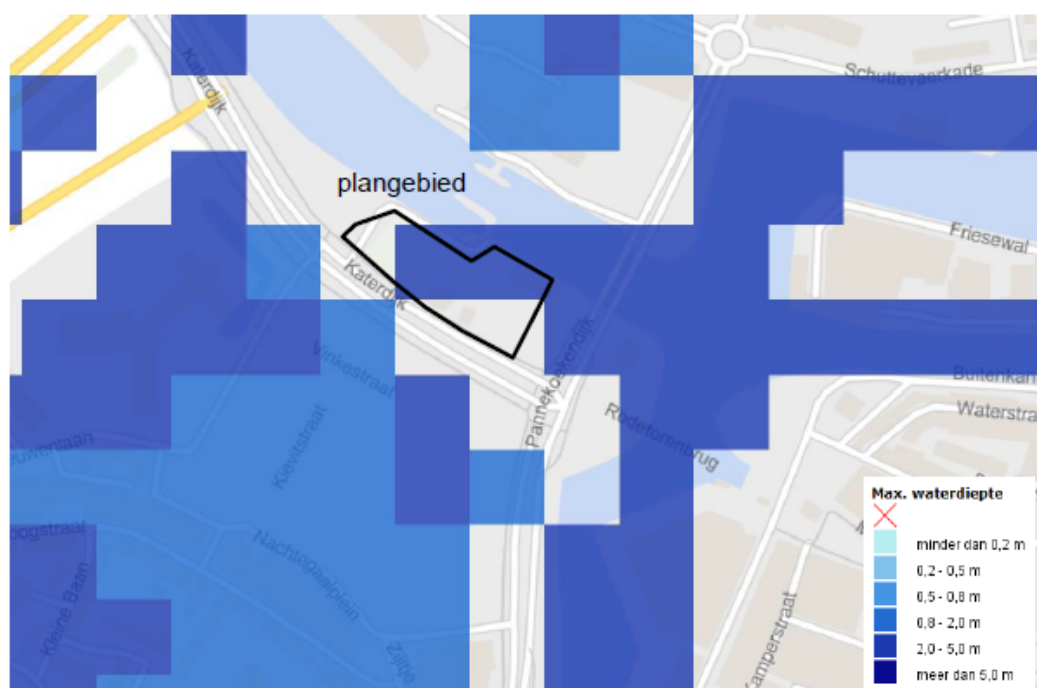
Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstromt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en hoger gelegen gronden aan de oostzijde. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans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

Risico-inventarisatie

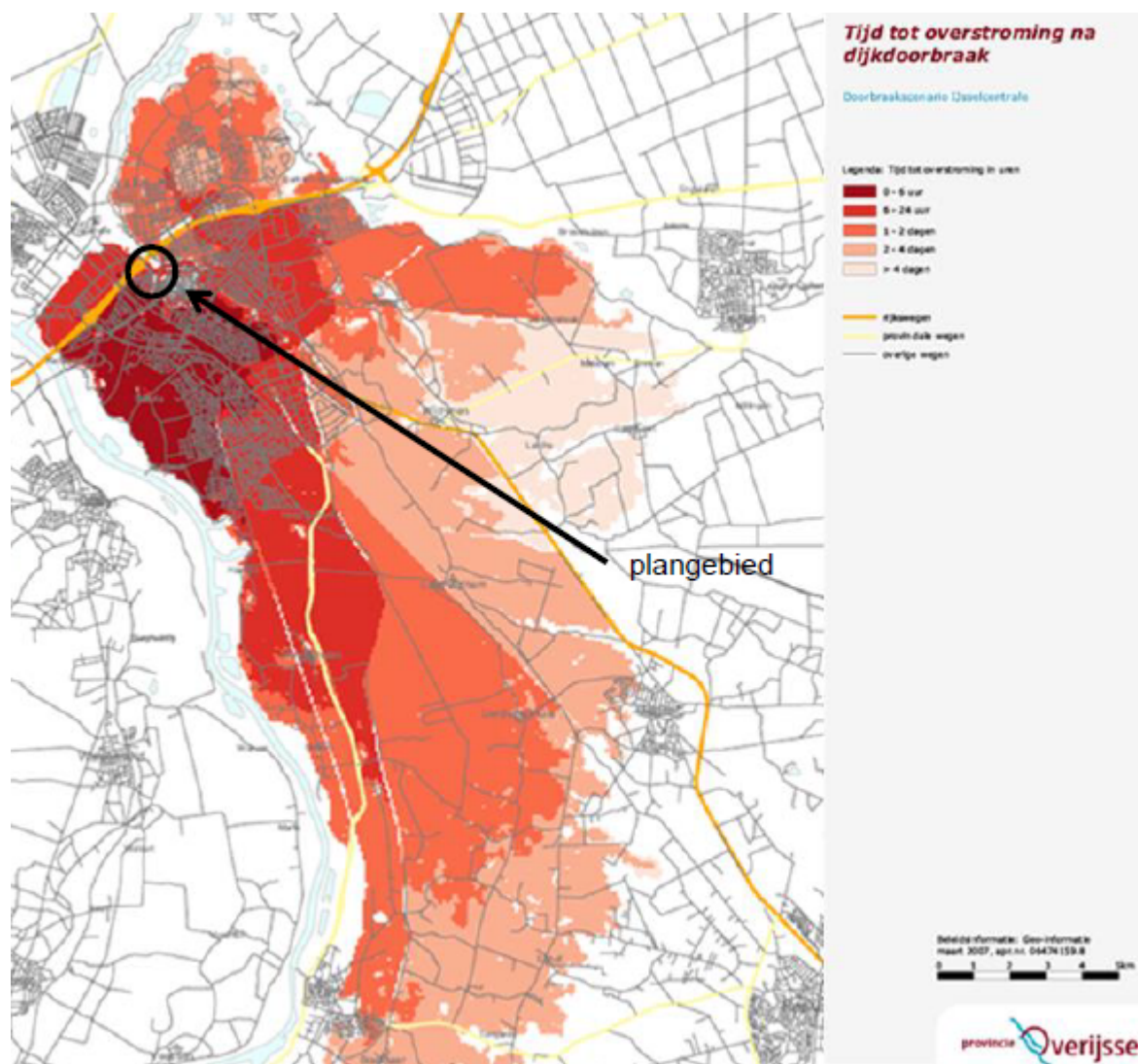
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van een

dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade”.

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 tot 2,0 meter (figuur 6). De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 7 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is snel, namelijk 6 tot 24 uur.



Figuur 6: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)



Figuur 7: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

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

3.7 Milieu

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

3.7.1 Geluid

Realisatie camperplaatsen

Het plan voorziet in de realisatie van een aantal camperstandplaatsen en een bed&breakfast in het pand Katerdijk 1. Een camperstandplaats en een bed&breakfast zijn een niet-geluidgevoelige functie. Wettelijke eisen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai, die gesteld worden vanuit de Wet geluidhinder zijn op het plan dan ook niet van toepassing.

Toevoegen woonfunctie Katerdijk 5

In het oude bestemmingsplan (Kamperpoort 1977) is er planologisch ruimte voor één woonfunctie in het plangebied (adres Katerdijk 3). Met dit nieuwe plan wordt er een woonfunctie toegevoegd. Hiermee wordt een geluidgevoelig object toegevoegd en is nader onderzoek nodig.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de spoorlijnen. Het aspect railverkeerslawaai is daarmee niet relevant.

Industrielawaai

Nabij het plangebied is het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Voorst' gelegen. De planlocatie bevindt zich geheel buiten de 50 dB(A) zone.

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de Katerdijk en de Pannekoekendijk. De geluidsbelastingen ten gevolge van het verkeer op deze wegen zijn bepaald (zie de bijlage 1). Daarbij is gekeken wat de geluidbelasting is op de bestaande woning (Katerdijk 3) en de nieuwe woonfunctie in het bestaande pand (Katerdijk 5). Hierbij zijn de berekende geluidsbelastingen getoetst aan de 'Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder', die sinds 2 april 2007 in de gemeente Zwolle van kracht is.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal ontheffingswaarden (53 een dB voor de A28 , 63 dB voor de overige wegen) nergens worden overschreden.

Vanwege het verkeer op Rijksweg A28, de Katerdijk en Pannekoekendijk zijn hogere grenswaarden - variërend van 53 dB (Lden) (A28) tot 56 dB (Lden) (Katerdijk) en 53 dB (Lden) (Pannekoekendijk) noodzakelijk vanwege het omgevingslawaai van omliggende (hoofd)wegen. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) en het gemeentelijke ambitieniveau voor dit gebiedstype (53 dB) worden wel overschreden.

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

Eventuele bronmaatregelen zijn niet mogelijk. Op de A28 is geluidsarm asfalt toegepast en is de snelheid gereduceerd. Aanvullende bronmaatregelen zijn niet mogelijk. Een reductie van de snelheid op deze wegen is vanuit doorstroming niet gewenst. Verdergaande maatregelen zoals het aanbrengen van een (transparant) geluidscherm aan de zijde van de Kater- of Pannekoekendijk kunnen om financiële redenen niet worden gerealiseerd (niet doelmatig). Wel heeft de afschermdende werking van het gebouw tussen de nieuwe woonfunctie (de aangrenzende schuur) een gunstig effect en levert de aangebrachte aarden wal met beplanting - die als groene omheining van o.a. de camperplaats fungeert - ook enige geluidreductie.

Vanwege bovenstaande redenen en het feit dat de nieuwe woonfunctie om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid nodig is, is er geen verder onderzoek uitgevoerd naar maatregelen om de geluidsbelastingen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van de camperstandplaatsen en het toevoegen van een woonfunctie vormt geluid geen belemmering. Wel is er een hogere grenswaarde nodig voor de bestaande en nieuwe woning. Medewerking aan deze procedure past binnen het gemeentelijke gebiedsgericht milieubeleid. De hogere grenswaarden worden gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

3.7.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Geluidbronnen die niet onder de werking van de Wet geluidhinder vallen, kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Camperplaats

Een camperplaats kan niet worden ingedeeld in één van de categorieën uit de VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'. Bij de categorie 'kampeerterreinen' wordt uitgegaan van een kampeerterrein voorzien van centrale voorzieningen, zoals eet- en drinkgelegenheid. Omdat de in dit plan beoogde camperplaats niet voorziet in dergelijke voorzieningen kan deze niet worden ingedeeld in deze categorie en zal ook de maximaal aan te houden richtafstand van 50 meter voor geluid en 30 meter voor geur aanzienlijk kleiner zijn.

De afstand van de camperplaats naar de woningen aan de overzijde van de Katerdijk (dit zijn de meest nabijgelegen) is meer dan 50 meter. De twee woningen (waaronder een beheerderswoning ten behoeve van de camperplaatsen en B&B) binnen het plangebied maken onderdeel uit van de inrichting.

Woning

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

In de nabijheid van het plangebied (Katwolderplein) zijn diverse functies aanwezig: wonen, detailhandel (waaronder een supermarkt), een bioscoop, horeca en een parkeergarage. Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in (of deel uitmaakt van) het stadscentrum van Zwolle en aan een stedelijke toegangsweg (Katerdijk) is gesitueerd, gaat het om een gebied met functiemenging.

Voor gemengde gebieden wordt in de genoemde VNG-handreiking in plaats van richtafstanden een categorie-indeling gehanteerd op basis van mogelijke hinder. Hierbij wordt een supermarkt aangemerkt als een categorie B bedrijf en zowel een parkeergarage als een bioscoop als een categorie C activiteit. De overige mogelijke activiteiten in het winkelcomplex tegenover het plangebied worden allen aangemerkt als een categorie A activiteit. Voor een categorie A activiteit geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Categorie B activiteiten dienen bouwkundig afgescheiden plaats te vinden om zodoende overlast voor de omgeving te voorkomen. Binnen de onderhavige planlocatie vinden alle activiteiten afgescheiden van woningen plaats zodat hier, ook voor de supermarkt, aan voldaan wordt. Voor categorie C activiteiten geldt de zelfde voorwaarde als voor categorie B plus ontsluiting op de hoofdinfrastructuur vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking. Ook hieraan wordt voldaan.

Conclusie

De aanwezige bedrijvigheid in en rond het plangebied vormt geen belemmering voor het toevoegen van een woonfunctie in het bestaande pand aan de Katerdijk. Alle activiteiten kunnen worden ingedeeld in A, B of C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

3.7.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Een recreatieve voorziening is niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan kan niet toegewezen worden aan één van de beschreven categorieën uit de regeling. Echter, wanneer de impact van onderhavig plan wordt vergeleken met de activiteiten waarvan het besluit NIBM reeds wordt geconcludeerd dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, dan mag worden geconcludeerd dat ook deze activiteit in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisering van het plan.

3.7.4 Geur

Voor het aspect geur gelden de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het enige toetsingskader voor de geurhinder vanwege tot de veehouderij behorende dierenverblijven. Er zijn in de omgeving geen veehouderijen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

3.7.5 Bodemkwaliteit

Uit het bodeminformatiesysteem is gebleken dat in het plangebied geen specifieke verontreinigingen bekend zijn. Wel ligt de locatie in oud stedelijk gebied en is bekend dat het gehele gebied is opgehoogd waarbij veelal verontreinigde materialen zijn gebruikt. Formeel is nader onderzoek nodig vanwege de te verwachten gehalten. Echter door de soort verontreiniging die gerelateerd is aan de ophooglaag en deze perceeloverschrijdend is, wordt nader bodemonderzoek in deze specifieke situatie niet nodig geacht. Bij grondverzet verdient het de voorkeur om ter beschikken binnen het plangebied om hoge afvoerkosten te besparen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het toevoegen van een twee woning (in een bestaand pand) en de camperplaatsen.

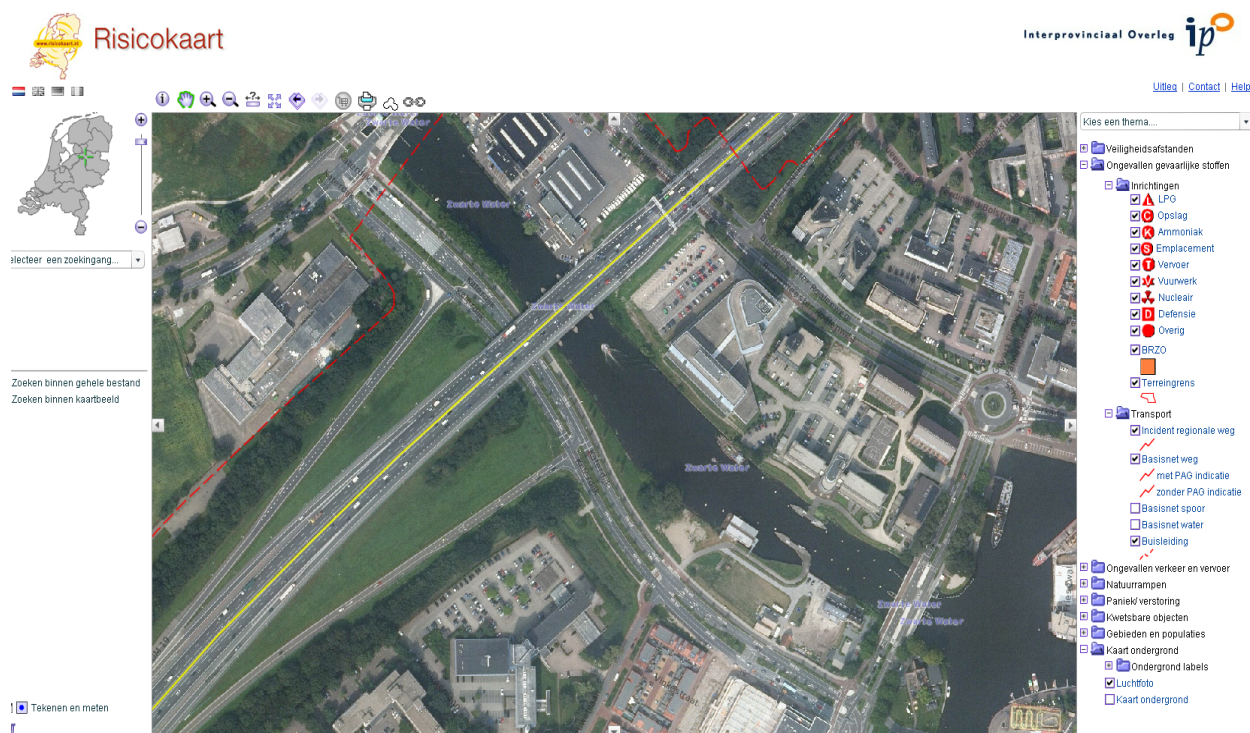
3.7.6 Externe veiligheid

Op grond van de AMvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid Betv) en hoofdgasleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van de risicobronnen (inrichtingen, transport, buisleidingen) worden risico's beoordeeld op het aspect plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

In dit geval wordt een camperplaats bestemd. Recreatie/ kampeerplaatsen in deze beperkte omvang betreft een niet- kwetsbaar object. Andersom worden geen functies mogelijk gemaakt die een risico vormen voor de omringende omgeving. Voor de woonfuncties komt er met het toevoegen van een beheerderswoning in dit plan 1 woonfunctie bij ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee komt er 1 kwetsbaar object bij.

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen belemmerende factoren aanwezig zijn, zoals risicovolle inrichtingen, buisleidingen (> 320 meter, buiten het invloedsgebied) of transportroutes (A28, > 210 meter, dus buiten de 200 meter zone die vanuit het gebiedsgericht externe veiligheidsbeleid van de gemeente Zwolle wordt aangehouden als het gaat om de gevolgen voor het groepsrisico en buiten de 30 meter zone van het plasbrandaandachtsgebied). Een nadere onderbouwing van het persoonlijk risico en groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Externe veiligheid levert geen belemmering op voor de realisatie van de camperplaatsen en het toevoegen van 1 woning in het plangebied. Zie de onderstaande uitsnede van de risicokaart (www.risicokaart.nl) waarop de relevante externe veiligheidsbronnen zijn weergegeven.



figuur 8 Risicokaart

3.7.7 m.e.r.-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling valt hier niet onder. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

3.7.8 Kabels, leidingen en straalpaden

De ontwikkeling vindt plaats op particulier terrein. Er liggen op dit terrein geen kabels en leidingen van nutsbedrijven.

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 Kamperpoort, Katerdijk 1-3 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3.

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 Inrichtingsplan

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 doorgelikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

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

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

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

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van

gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 7 Waarde - Archeologie

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 14 Algemene procedureregels.

Artikel 15 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Groen

De bestemming is bedoeld voor de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal uitgesloten' is geen houtwal toegestaan met het oog op een verkeersveilige uitrit (zicht).

Artikel 5 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 6 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.
- 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.

- Op het erf komt de bestemming 'Artikel 5 Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

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.

Bed & Breakfast

Binnen de bestemming Wonen is een bed&breakfast mogelijk gemaakt. Deze is qua oppervlakte groter dan met de standaardregeling voor Zwolle bepaald is. Tevens is de bed&breakfast niet in het hoofdgebouw (Katerdijk 3) gerealiseerd. De reden hiervoor is dat de initiatiefnemer heeft verzocht om een afwijkende regeling waarbij de bed&breakfast zo dicht mogelijk tegen het kampeerterrein aan gelegen is. Dat is met dit plan het geval. Hierdoor zijn beide recreatieve voorzieningen min of meer geconcentreerd en kunnen bezoekers van de bed&breakfast gebruik maken van de voorzieningen (waaronder parkeerplaatsen) van het kampeerterrein.

Artikel 7 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. Dat is het geval met de gronden in dit gebied.
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming 'Artikel 9 Waterstaat - Waterkering' samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.

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

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

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

4.4 Algemene regels

Artikel 11 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 12 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 13 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Artikel 3 Groen', 'Artikel 5 Tuin', 'Artikel 6 Wonen' alsmede '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 14 Algemene procedureregels

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

Artikel 15 Overige regels

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

deze wijziging.

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

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

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

Artikel 17 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

In de bijlagen is de landschappelijke inpassing opgenomen zoals deze verplicht wordt gesteld bij het kampeerterrein. In de planregels is de instandhouding hiervan geregeld.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan op de bij derden in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8474. Op de overige gronden is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

Ten aanzien van voornoemde percelen is een anterieure overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Tevens zijn er, voor zover noodzakelijk, afspraken gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen. De overeenkomst is overeenkomstig artikel 6.24 Wro en artikel 6.2.12 Bro gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Op basis van het bovenstaand wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Op 11 december 2017 vond een inloopbijeenkomst plaats in de Brasserie HofMiet. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden konden kennis nemen van het plan. Hierbij waren de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig. Omwonenden zijn middels een briefje uitgenodigd.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 30 oktober 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 8 instanties verzonden met het verzoek een overlegreactie kenbaar te maken.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

1. provincie Overijssel
2. Rijkswaterstaat Oost-Nederland
3. Tennet
4. Gasunie
5. Vitens
6. Enexis
7. Veiligheidsregio
8. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Ad 1

De provincie geeft aan dat binnen het plan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van een camperstandplaats, het legaliseren van een woning en het realiseren van een woning en een bed&breakfast. Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en daarnaast is er nog voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken.

Ad 2

Rijkswaterstaat geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor opmerkingen.

Ad 3

Tennet geeft aan dat het geen belangen heeft bij dit bestemmingsplan.

Ad 7

De Veiligheidsregio geeft aan dat er in de paragraaf over gemeentelijk milieubeleid een tekst over het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid wordt gemist. Vanwege de ligging naast de A28 wordt dat wel relevant geacht. Daarnaast wordt geadviseerd om in de nieuw te bouwen bed&breakfast een afsluitbare mechanische ventilatie te realiseren en wordt de beheerder van het terrein geadviseerd gasten van het kampeerterrein en de bed&breakfast te informeren over veiligheidsrisico's en over wat zij zelf kunnen doen bij een incident.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie zal worden doorgestuurd naar de initiatiefnemer zodat deze kennis kan nemen van de risico's op gebied van veiligheid. De initiatiefnemer heeft al aangegeven dat de gebouwen beschikken over afsluitbare mechanische ventilatie. De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met een tekst over het externe veiligheidsbeleid.

Ad 8

Het waterschap geeft aan dat de begrenzingen van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en de vrijwaringszone rond de dijk niet goed zijn ingetekend.

Reactie gemeente

De begrenzing is aangepast conform de legger van het waterschap.

Van de niet genoemde partijen is geen reactie ontvangen.

bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Memo

Leefomgeving en Erfgoed

Telefoon (038) 498 2280

Aan Tim Idema
Van Emmie Meddens
Datum 1 september 2017
Onderwerp Plan Katerdijk

1. Inleiding

Aan de Katerdijk 1-3 is de wijziging van de bestemming in voorbereiding. De gewenste bestemming is wonen en recreatie. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de te realiseren twee woningen.

situatietekening ligging plangebied¹:



woningen zijn gemarkeerd in het rood

2. Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door het weg- en spoorwegverkeer. Dit hoofdstuk beschrijft de regels die van toepassing zijn op dit onderzoek.

Zone van de (spoor) weg

Iedere weg heeft van rechtswege een zone, met uitzondering van wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied en wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van 30 km/u. Binnen de geluidszone is het verplicht een akoestisch onderzoek in te stellen naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en of het een binnen- of buitenstedelijke weg is.

Geluidproductieplafond

Per 1 juli 2012 is de wijziging van de Wet milieubeheer tot invoering van de

¹ Voor volledige tekening zie bijlage 1.

Datum

1 september 2017

geluidproductieplafonds (gpp's) voor rijksinfrastructuur in werking getreden. Gpp's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid.

Geluidproductieplafonds zijn berekende waarden op referentiepunten. Deze referentiepunten liggen om de 100 meter op 4 meter boven lokaal maaiveld, op een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden van de snelweg danwel het spoor. De gpp's, brongegevens en relevante besluitinformatie zijn opgenomen in het zogenaamde 'geluidregister'. In het 'geluidregister' staat dus precies hoeveel geluid een snelweg of hoofdspoorweg mag maken.

Bij het akoestisch onderzoek moet worden uitgegaan van de maximaal mogelijke geluidsemissie van de snelweg of spoorweg. Deze geluidsemissie wordt berekend op basis van de informatie uit het geluidregister.

Correcties

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Met uitzondering van de aftrek conform artikel 3.4 van het RMG2012² worden de correcties door de gebruikte rekensoftware automatisch toegepast. Conform artikel 3.4 van het RMG2012 gelden er generieke correcties van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u. Als het gaat om wegverkeer met snelheid van 70 km/u of meer bedraagt de generieke correctie:

- a. 3 dB als de geluidsbelasting zonder aftrek 56 dB is;
- b. 4 dB als de geluidsbelasting zonder aftrek 57 dB is;
- c. 2 dB bij overige geluidsbelastingen.

Deze generieke correcties betreffen de aftrek uit art. 110g Wet geluidhinder.

Grenswaarden³

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, is onderzoek naar mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren nodig.

Als reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk is en de maximale grenswaarde niet wordt overschreden, kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders. Vervolgens stelt het Bouwbesluit eisen aan de geluidwering van de gevel.

Geluidsbron	Grenswaarde	
	Voorkeur	Maximaal
Weg	48	53 dB (Rijksweg) 63 dB (overige wegen)

tabel 1. Voorkeursgrenswaarde wegen

² Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

³ De voorkeursgrenswaarde wordt in de Wet geluidhinder aangeduid als "ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting". De maximale grenswaarde wordt beschreven als een "hogere dan de genoemde waarde". In de praktijk wordt vaak over voorkeursgrenswaarde en maximale grenswaarde gesproken, zo ook in dit onderzoek.

Datum

1 september 2017

3. Uitgangspunten

In de nabijheid van het plan bevinden zich drie wegen die akoestisch relevant zijn. De A28, de Pannekoekendijk en de Katerdijk. Voor de berekening van de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen is gebruik gemaakt van de bestaande rekenmodellen van de gemeente Zwolle (prognose voor het jaar 2030), opgesteld in Geomilieu V4.21. In onderstaande tabel zijn de maximaal toegestane rijsnelheid, de zonebreedte en de verkeersgegevens weergegeven.

Weg	Rijsnelheid [km/u]	Zonebreedte [m]	Aftrek [dB]	Etmaalintensiteit [mvt per etmaal]	Periodeverdeling [% per uur]			Voertuigverdeling [% per periode]		
					dag	avond	nacht	lv	mv	Zv
A28	100	600	2	96050	*	*	*	*	*	*
Pannekoekendijk	50	400	5	22000	6,6	3,6	0,8	95,5	2,7	1,8
Katerdijk	50	400	5	29400	6,6	3,6	0,8	95,5	2,7	1,8

Tabel 2. verkeersintensiteiten

* De periodieke en voertuigverdeling verschilt per wegvak en rijbaan

4. Resultaten

In de onderstaande tabellen zijn de resultaten per weg aangegeven.

De geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van de Katerdijk maximaal 56 dB inclusief aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van de Pannekoekendijk maximaal 52 dB inclusief aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van de A28 maximaal 53 dB inclusief aftrek. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

In de laatste tabel zijn de gecumuleerde geluidsbelasting voor alle punten toegevoegd. De waarneempunten, aangeduid met naam, zijn onderverdeeld in A, B en C. Waarbij A respectievelijk staat voor de begane grond, B voor de eerste verdieping en C voor de tweede verdieping. Voor de ligging van de punten wordt verwezen naar bijlage 1. Voor de resultaten van het rekenmodel zie bijlage 2 en 3.

Katerdijk			
Naam	Lden (excl. aftrek)	Lden (incl. aftrek)	aan te vragen HGW
KD1_A	59	54	54
KD1_B	61	56	56
KD1_C	61	56	56
KD10_A	46	41	-
KD10_B	47	42	-
KD2_A	50	45	-
KD2_B	50	45	-
KD2_C	50	45	-
KD3_A	60	55	55
KD3_B	61	56	56
KD3_C	61	56	56
KD4_A	58	53	53
KD5_A	54	49	49

Datum 1 september 2017

KD5_B	56	51	51
KD6_A	57	52	52
KD6_B	59	54	54
KD7_A	57	52	52
KD7_B	58	53	53
KD8_A	57	52	52
KD8_B	59	54	54
KD9_A	46	41	-

Tabel 3. Geluidsbelasting ten gevolge van de Katerdijk

Pannekoekendijk			
Naam	Lden (excl. aftrek)	Lden (incl. aftrek)	aan te vragen HGW
KD1_A	20	15	-
KD1_B	22	17	-
KD1_C	28	23	-
KD10_A	56	51	51
KD10_B	57	52	52
KD2_A	47	42	-
KD2_B	48	43	-
KD2_C	50	45	-
KD3_A	49	44	-
KD3_B	49	44	-
KD3_C	54	49	49
KD4_A	49	44	-
KD5_A	48	43	-
KD5_B	31	26	-
KD6_A	55	50	50
KD6_B	56	51	51
KD7_A	55	50	50
KD7_B	56	51	51
KD8_A	55	50	50
KD8_B	57	52	52
KD9_A	57	52	52

Tabel 4. Geluidsbelasting ten gevolge van de Pannekoekendijk

A28			
Naam	Lden (excl. aftrek)	Lden (incl. aftrek)	aan te vragen HGW
KD1_A	52	50	50
KD1_B	54	52	52
KD1_C	56	53	53
KD10_A	49	47	-
KD10_B	51	49	49
KD2_A	51	49	49
KD2_B	53	51	51

Datum 1 september 2017

KD2_C	54	52	52
KD3_A	44	42	-
KD3_B	47	45	-
KD3_C	45	43	-
KD4_A	52	50	50
KD5_A	51	49	49
KD5_B	53	51	51
KD6_A	48	46	-
KD6_B	50	48	-
KD7_A	44	42	-
KD7_B	46	44	-
KD8_A	48	46	-
KD8_B	50	48	-
KD9_A	48	46	-

Tabel 5. Geluidsbelasting ten gevolge van de rijksweg A28

Gecumuleerde geluidsbelasting (excl. aftrek)	
Naam	Lden
KD1_A	60
KD1_B	62
KD1_C	63
KD10_A	58
KD10_B	59
KD2_A	55
KD2_B	56
KD2_C	57
KD3_A	61
KD3_B	62
KD3_C	62
KD4_A	60
KD5_A	57
KD5_B	58
KD6_A	60
KD6_B	61
KD7_A	59
KD7_B	61
KD8_A	60
KD8_B	62
KD9_A	58

Tabel 6. Gecumuleerde belasting van alle onderzochte wegen

5. Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van de wegen, de Katerdijk, de Pannekoekendijk en van de rijksweg A28, die rondom het plangebied liggen, overschrijden de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De

Datum 1 september 2017

realisatie van het plan is mogelijk indien er een ontheffing verleend wordt voor de hogere grenswaarden. De aan te vragen hogere grenswaarden staan aangegeven in de rechter kolom van de bovenstaande tabellen. Daarnaast is de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek aangegeven, na het verlenen van de hogere grenswaarden dient de aanvrager door middel van een akoestisch onderzoek aan te tonen, uitgaande van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek, dat het binnen niveau aan 33 dB voldoet.

Bijlage 1

Waarneempunten



Bijlage 2

Ondergrond



AANDUIDING BESTEMMING

women

bijgebouwen

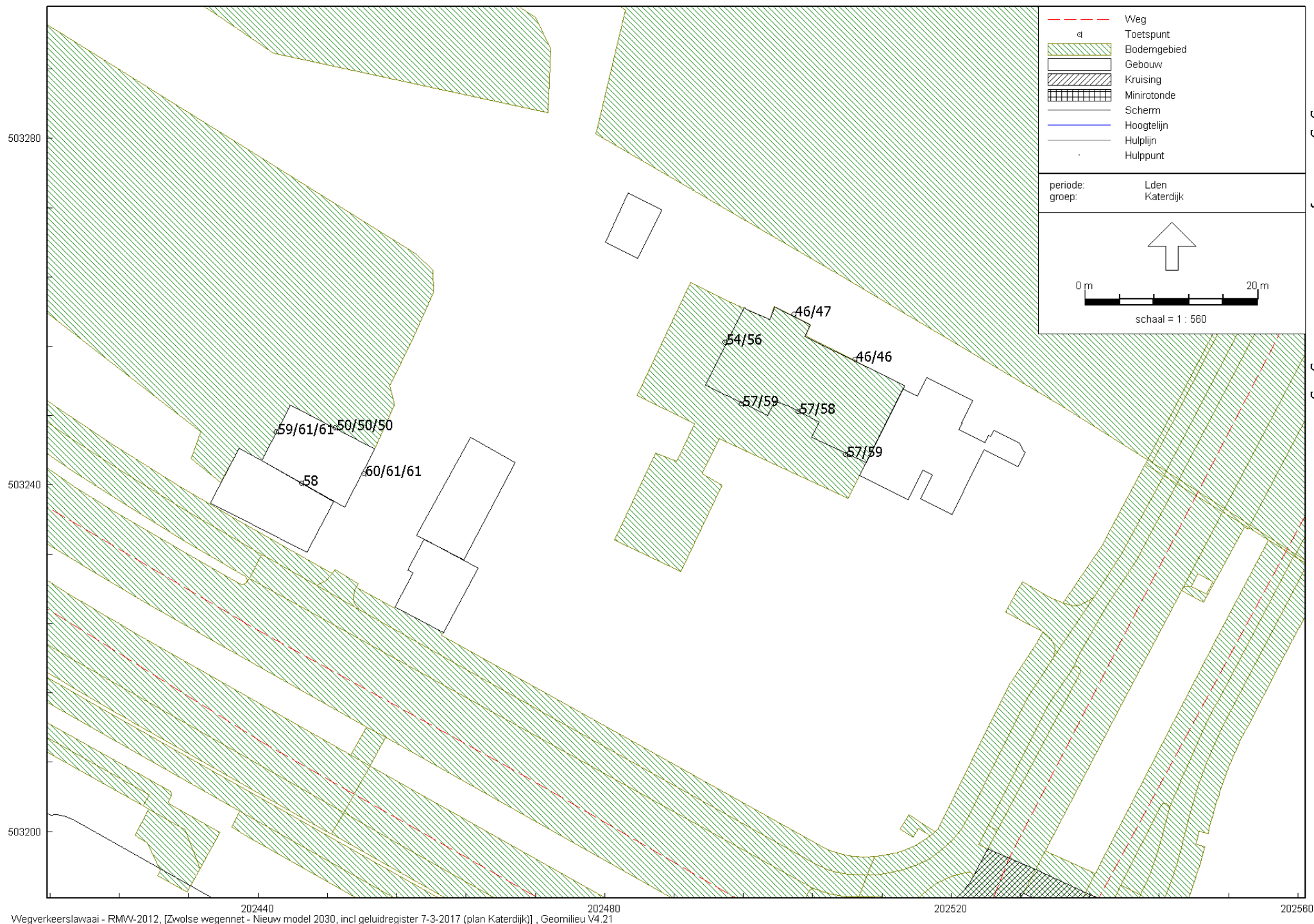
recreatie

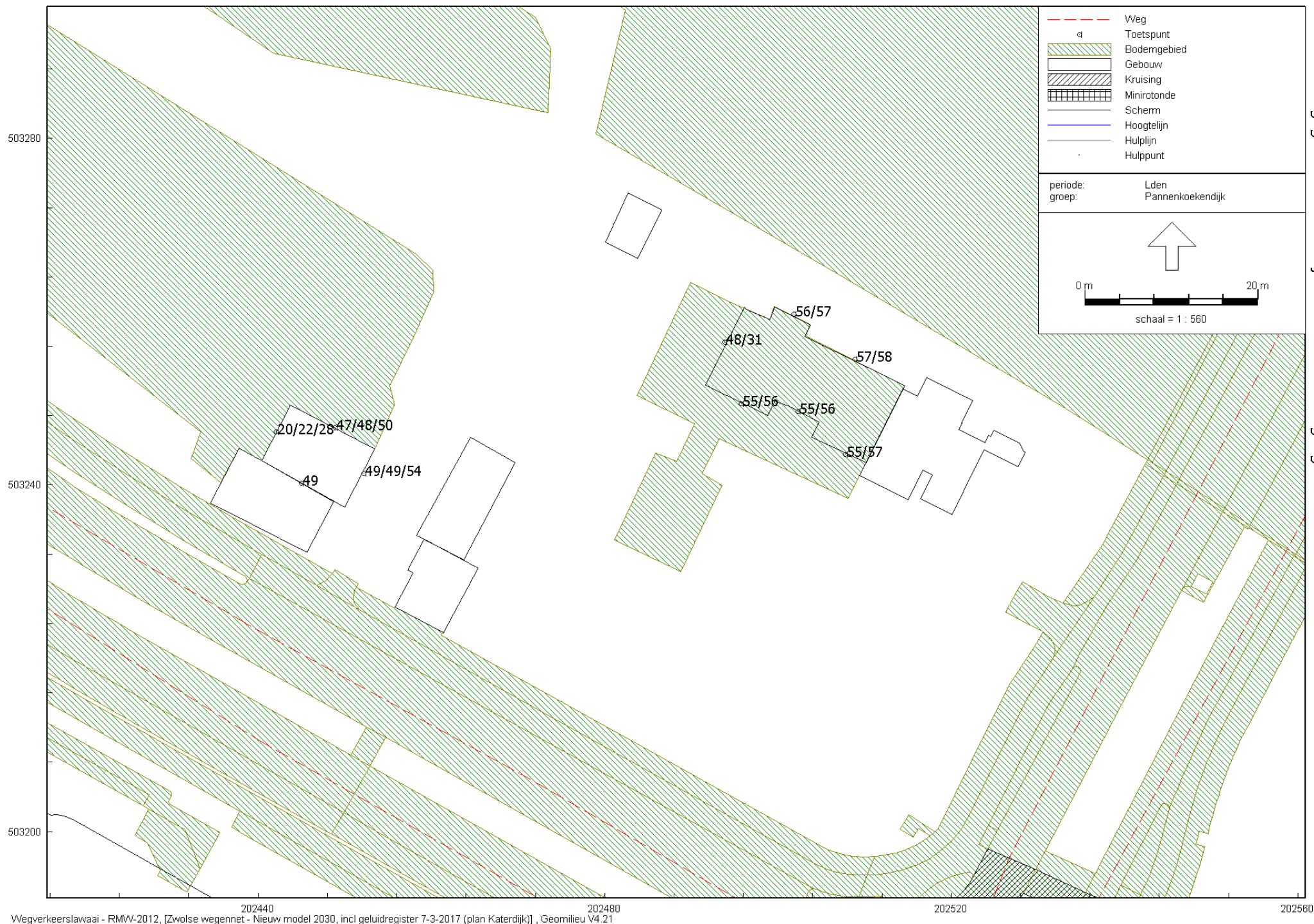
groen/tuin

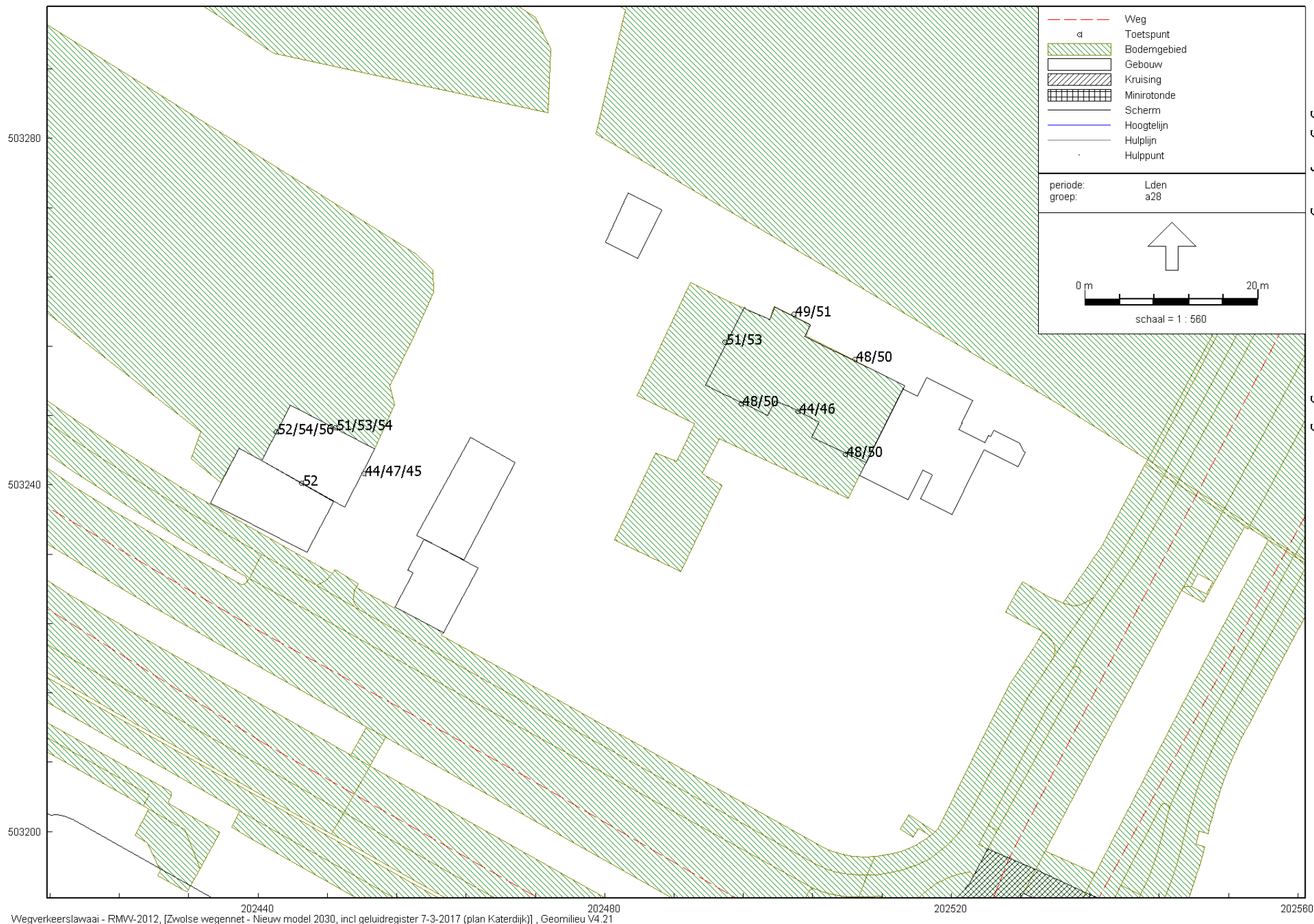
Zwarte Water

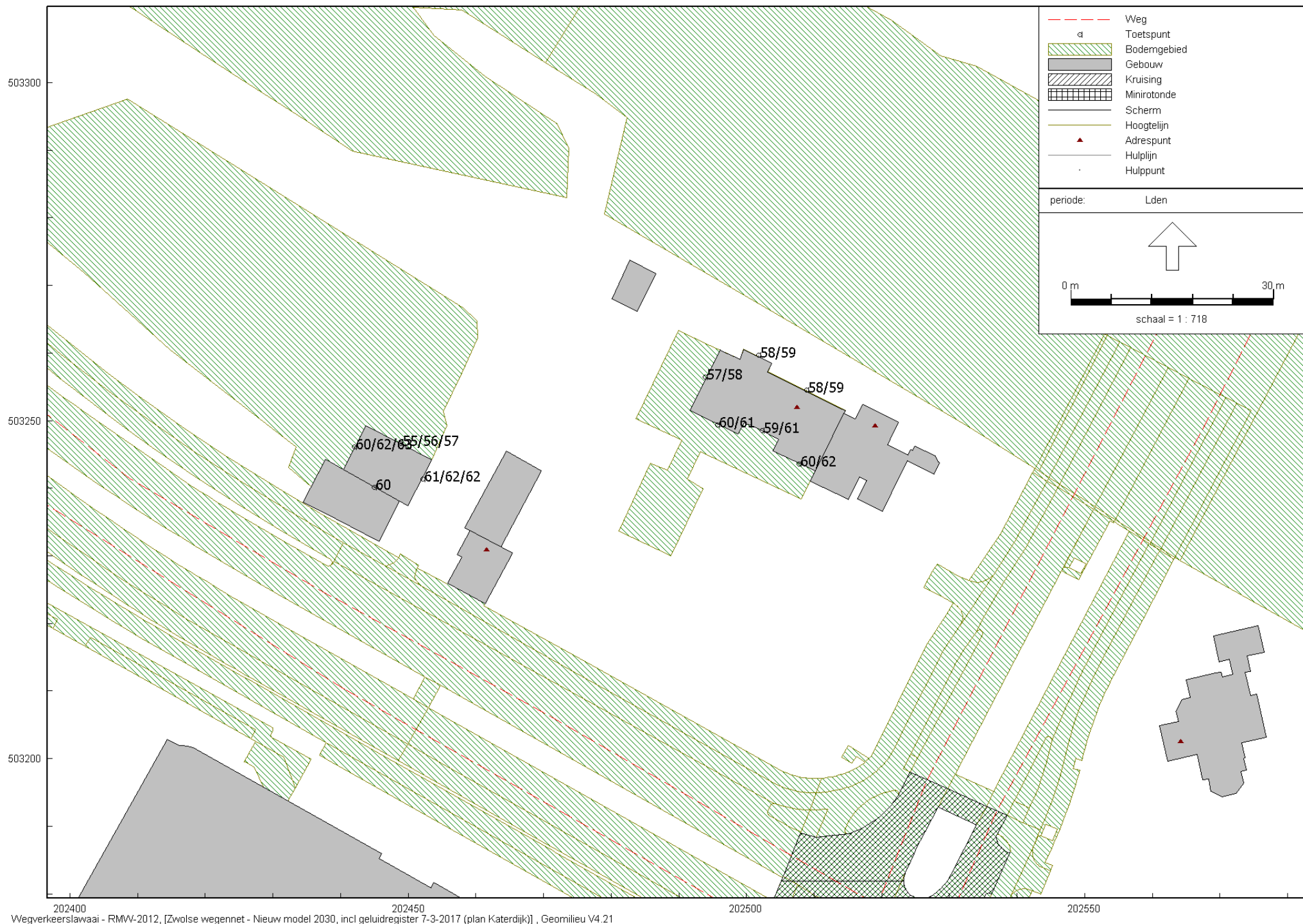
Bijlage 3

Rekenresultaten model









Bijlage 4

Rekenresultaten tabel

Geluidsbelasting ten gevolge van de Katerdijk (excl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: Nieuw model 2030, incl geluidregister 7-3-2017 (plan Katerdijk)
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
KD1_A	woning	1,50	59	56	49	59
KD1_B	woning	4,50	60	57	51	61
KD1_C	woning	8,50	61	58	51	61
KD10_A	woning	1,50	45	42	36	46
KD10_B	woning	4,50	46	43	37	47
KD2_A	woning	1,50	49	46	40	50
KD2_B	woning	4,50	49	47	40	50
KD2_C	woning	8,50	49	46	40	50
KD3_A	woning	1,50	59	57	50	60
KD3_B	woning	4,50	60	58	51	61
KD3_C	woning	8,50	61	58	51	61
KD4_A	woning	8,50	57	55	48	58
KD5_A	woning	1,50	53	51	44	54
KD5_B	woning	4,50	55	52	46	56
KD6_A	woning	1,50	57	54	47	57
KD6_B	woning	4,50	58	56	49	59
KD7_A	woning	1,50	56	53	47	57
KD7_B	woning	4,50	58	55	49	58
KD8_A	woning	1,50	57	54	48	57
KD8_B	woning	4,50	58	56	49	59
KD9_A	woning	1,50	45	42	36	46
KD9_B	woning	4,50	45	43	36	46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geluidsbelasting ten gevolge van de Pannekoekendijk (excl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
 Model: Nieuw model 2030, incl geluidregister 7-3-2017 (plan Katerdijk)
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Pannekoekendijk
 Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
KD1_A	woning	1,50	20	17	11	20
KD1_B	woning	4,50	21	19	12	22
KD1_C	woning	8,50	27	25	18	28
KD10_A	woning	1,50	55	53	46	56
KD10_B	woning	4,50	57	54	47	57
KD2_A	woning	1,50	47	44	37	47
KD2_B	woning	4,50	47	44	38	48
KD2_C	woning	8,50	49	46	40	50
KD3_A	woning	1,50	48	45	39	49
KD3_B	woning	4,50	48	46	39	49
KD3_C	woning	8,50	53	50	44	54
KD4_A	woning	8,50	48	46	39	49
KD5_A	woning	1,50	47	44	38	48
KD5_B	woning	4,50	30	27	21	31
KD6_A	woning	1,50	54	52	45	55
KD6_B	woning	4,50	56	53	47	56
KD7_A	woning	1,50	54	52	45	55
KD7_B	woning	4,50	55	53	46	56
KD8_A	woning	1,50	55	52	45	55
KD8_B	woning	4,50	56	53	47	57
KD9_A	woning	1,50	56	53	47	57
KD9_B	woning	4,50	58	55	48	58

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geluidsbelasting ten gevolge van de A28 (excl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: Nieuw model 2030, incl geluidregister 7-3-2017 (plan Katerdijk)
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groepsreductie: a28
Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
KD1_A	woning	1,50	51	48	44	52
KD1_B	woning	4,50	52	50	46	54
KD1_C	woning	8,50	54	51	48	56
KD10_A	woning	1,50	47	44	40	49
KD10_B	woning	4,50	49	46	42	51
KD2_A	woning	1,50	49	46	42	51
KD2_B	woning	4,50	51	48	45	53
KD2_C	woning	8,50	52	49	46	54
KD3_A	woning	1,50	42	39	36	44
KD3_B	woning	4,50	45	42	39	47
KD3_C	woning	8,50	43	40	37	45
KD4_A	woning	8,50	50	47	44	52
KD5_A	woning	1,50	50	47	43	51
KD5_B	woning	4,50	51	49	45	53
KD6_A	woning	1,50	46	43	39	48
KD6_B	woning	4,50	48	45	41	50
KD7_A	woning	1,50	42	39	35	44
KD7_B	woning	4,50	44	41	38	46
KD8_A	woning	1,50	47	44	40	48
KD8_B	woning	4,50	48	46	42	50
KD9_A	woning	1,50	46	44	40	48
KD9_B	woning	4,50	48	45	41	50

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

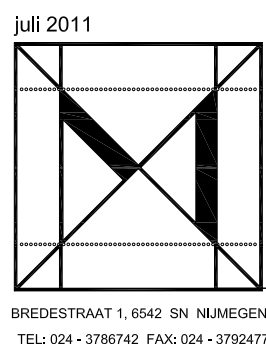
Bijlage 2 Cultuurhistorische analyse Kamperpoort

KAMPERPOORT ZWOLLE

Cultuurhistorische analyse

Waardenkaart objecten, complexen en structuren

- Zeer hoge cultuurhistorische waarde (■ beschermde monumenten)
- Hoge cultuurhistorische waarde
- Attentiewaarde
- Indifferente waarde
- Bouwhistorische waarde
- Grens onderzoeksgebied
- Historische wegstructuur, voor 1850
- idem, 1850-1950
- Historisch ensemble Hoogstraat, met oude percelering
- Historisch ensemble Willemskade-Emmastraat
- Historisch ensemble Veemarktgeschiedenis
- Historisch ensemble eiland Hofvliet
- Karakteristieke groenstructuur, vlak
- Waardevolle bomen
- Monumentale bomen
- Historisch water



BREDESTRAT 1, 6542 BN NIMMIGEN
TEL: 024 - 3786742 FAX: 024 - 3782477

MONUMENTENADVIESBUREAU



juli 2011

bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP17009-0004 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 archeologische monumenten:

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

1.6 archeologische waarden:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

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

indien het percentage een perceel betreft:

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

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

1.9 bed & breakfast:

ruimte waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.10 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein gewenst is;

1.13 beroep aan huis:

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

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.25 caravan:

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

1.26 carport:

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

1.27 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;

1.28 dagrecreatie:

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

1.29 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf:

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 evenemententerrein:

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

1.35 extensieve dagrecreatie:

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidsbelasting:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 groepsaccommodatie:

een gebouw dat is bestemd voor recreatief verblijf ten behoeve van groepen van meer dan 12 personen, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.41 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;

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 hoofdwoning:

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

1.44 horeca:

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.45 horecabedrijf:

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.46 houtopstand:

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

1.47 houtwal

een wallichaam met daarop bomen en struiken

1.48 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;

1.49 kampeerauto:

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

1.50 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.54 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.55 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;

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.57 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.58 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;

1.59 nevenactiviteit:

een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.60 normaal onderhoud:

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

1.61 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.62 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;

1.63 overig bouwwerk:

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

1.64 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;

1.65 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);

1.66 prostitutie:

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

1.67 recreatief medegebruik:

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

1.68 recreatieve bewoning:

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

1.69 recreatiewoning:

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

1.70 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.71 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;

1.72 stacaravan:

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

1.73 standplaats:

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

1.74 stedenbouwkundig beeld:

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

1.75 tent:

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

1.76 vakantiehuis

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

1.77 verblijfsrecreatie:

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

1.78 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.79 voorkeursgrenswaarde:

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

1.80 waterdagrecreatie:

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

1.81 woning:

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

1.82 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, 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, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Overige bouwwerken

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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van een houtwal alsmede de aanleg van een houtwal ter

plaatsse van de aanduiding 'houtwal uitgesloten'.

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

3.5.1 *Verboden werkzaamheden*

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

- a. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;

3.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

3.5.3 *Voorwaarden*

De in artikel 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein ten behoeve van kampeerauto's;
- b. de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 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. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van kampeermiddelen voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van de gronden voor stacaravans, trekkershutten, recreatiewoningen en vakantiehuizen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Voorwaardelijke verplichting

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

- a. het in gebruik nemen van het kampeerterrein ten behoeve van kampeerauto's zonder de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en verhardingen, zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan Bijlage 1 Inrichtingsplan

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk 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.

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden 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 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. voorzieningen ten behoeve van een kampeerterrein voor kampeerauto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik'.
- c. een bed&breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast';
- d. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 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;

6.2.2 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. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' mag de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan aangegeven oppervlakte bedragen.

6.2.3 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.

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 de aanhef van artikel 6.2.1 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 6.2.1 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 6.2.2 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- d. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d om toe te staan dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk met niet meer dan 10 m² wordt vergroot.

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 gebouwen binnen deze bestemming voor meer dan 2 woningen;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de

- uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- e. het gebruik van een bed&breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast' voor meer dan twee recreatieve nachtverblijven;
 - f. het gebruik van een bed&breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast' voor een groepsaccommodatie;
 - g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - h. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
 - i. het gebruik van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast';
 - j. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

6.6.2 Voorwaarden

De in artikel 6.6.1 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 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Bouwwerken

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

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

7.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

7.4.3 Voorwaarden

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

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

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 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;

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

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

8.4.3 Voorwaarden

De in artikel 71.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

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

9.3.2 Voorwaarden

De in artikel 9.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 9.1 wordt gedaan.

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

9.5.1 Niet voor Waterstaat - Waterkering

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 9.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

9.5.2 Voor Waterstaat - Waterkering

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels vrijwaringszone - dijk

10.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in artikel 10.1 niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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

10.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

10.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

10.4.3 Voorwaarden

De in artikel 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 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 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

- a. de 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. 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;
- g. 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;

12.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

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

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
- b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

15.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

15.3 Afwijken van de overige regels

15.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 en 15.2:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
- c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

15.3.2 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 *Bouwen*

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

16.1.2 *Afwijken*

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

16.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

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

16.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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

16.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 17 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kamperpoort, Katerdijk 1-3'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van 23 april 2018 nummer 44793.

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

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

bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Inrichtingsplan

Datum:

05-01-2018

N

0 12.5 25 37.5m



ruimte op orde

Zwolle

