Aalanden, Krekenbuurt

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP16020-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
telefoon (038) 498 2396
postbus@zwolle.nl

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

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP16020-0004

Datum: 10 april 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid 8
2.1.1 Rijksbeleid 8
2.1.2 Provinciaal beleid 8
2.1.3 Gemeentelijk beleid 9
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 9
2.3 Verkeersbeleid 10
2.4 Groenbeleid 11
2.5 Waterbeleid 11
2.6 Volkshuisvestingsbeleid 13
2.7 Milieubeleid 13

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **17**
3.1 Archeologie 17
3.1.1 Huidige situatie 17
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 17
3.2 Cultuurhistorie 18
3.2.1 Huidige situatie 18
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 19
3.3 Verkeer 19
3.3.1 Huidige situatie 19
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 20
3.4 Water 20
3.4.1 Huidige situatie 20
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 23
3.5 Wonen 24
3.5.1 Huidige situatie 24
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 24
3.6 Milieu 24
3.6.1 Geluid 25
3.6.2 Luchtkwaliteit 25
3.6.3 Bodemkwaliteit 25
3.6.4 Externe veiligheid 25
3.6.5 Kabels, leidingen en straalpaden 26

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **27**
4.1 Inleiding 27
4.2 Inleidende regels 29
4.3 Bestemmingsregels 30
4.4 Algemene regels 31
4.5 Overgangs- en slotregels 32
4.6 Bijlagen 32
4.7 Handboek 32

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 33
5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
5.2.1 Uitkomsten overleg buurt 33
5.2.2 Uitkomsten vooroverleg 33

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 35

Bijlage 1 Redengevende omschrijving Krekenbuurt 36

REGELS 43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 44
Artikel 1 Begrippen 44
Artikel 2 Wijze van meten 52

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 53
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 53
Artikel 4 Tuin 55
Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg 57
Artikel 6 Wonen 59
Artikel 7 Waarde - Archeologie 62
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie 64

Hoofdstuk 3 Algemene regels 66
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 67
Artikel 11 Algemene procedureregels 69
Artikel 12 Overige regels 70

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 71
Artikel 13 Overgangsrecht 71
Artikel 14 Slotregel 73

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 75

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt 76

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gezamenlijk gevoelde urgentie

De Krekenbuurt is stedenbouwkundig en architectonisch gezien een bijzonder vormgegeven complex door architect Benno Stegeman. Dit is te zien aan de herkenbare woningclusters rond pleinvormige woonerven, de achter- en zijtuinen, achterpaden en openbare groenstroken, welke als een doorlopend geheel van buitenruimten met een speels karakter zijn ontworpen en aan de bijzondere compositie van het bouwvolume van iedere koepelwoning, de gestaffelde verkaveling en gevelverspringingen in relatie tot de pleintjes en de open groene ruimten aan de achterzijde.

Een verleende vergunning voor een dakopbouw op een woning vormde destijds de basis voor bezwaren, adviezen en een discussie over de te behouden waarden van de buurt. Hierbij waren Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "ONS EIGEN GROEN" (OEG), de vereniging die in 1972 vanwege de realisatie van de wijk is opgericht om het beheer te voeren over de gemeenschappelijke groenvoorzieningen in de wijk en het oorspronkelijk ontwerp zo veel mogelijk in stand te houden, architect Benno Stegeman en buurtbewoners betrokken.

Op grond van het geldende bestemmingsplan was het echter onmogelijk een dakopbouw te weren. Door de komst van de Wabo waren er tevens vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in de achtertuinen mogelijk geworden. Er was een gezamenlijk gevoelde urgentie ontstaan om de bedreigde ruimtelijke karakteristiek van deze unieke woonbuurt te behouden.

Breed proces

Het college van burgemeester en wethouders heeft in vervolg daarop besloten om onderzoek te doen naar beschermingsmogelijkheden van de buurt. Dit proces is in overleg met het OEG vormgegeven. Op 9 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders vervolgens onder meer besloten om de eigenaren van de woningen in de Krekenbuurt te informeren over een herziening van het bestemmingsplan Krekenbuurt en de procedure te starten voor de aanwijzing van de gebouwen tot gemeentelijk beschermd monument.

Op 23 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders vervolgens op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat zij het voornemen hebben een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van het bestemmingsplan Aa-landen, Krekenbuurt. In het bestemmingsplan worden de huidige goot-en bouwhoogte van de bestaande legale bebouwing (dus woning, aan- en uitbouw en bijgebouwen) vastgelegd. Daarmee kan een wezenlijk element uit het stedenbouwkundig ontwerp, het zorgvuldig ontworpen hoogteverschil van plek tot plek, worden behouden.

Eigenaren/bewoners geïnformeerd en betrokken

In 2016 is een zorgvuldige procedure gevolgd waarna het college van burgemeester en wethouders het complex woningen van de Krekenbuurt op grond van de Erfgoedverordening heeft aangewezen als gemeentelijk monument. Onderdeel van die procedure was een informatieavond voor de eigenaren/bewoners van de Krekenbuurt om hen te informeren over de voorgenomen aanwijzing en de gevolgen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld (mondeling of schriftelijk) een zienswijze kenbaar te maken. Vanuit in totaal 155 adressen zijn 12 zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen varieerde. Zo was er een aantal zienswijzen dat op (aanpassingen voor) de redengevende omschrijving inging, was er een aantal zienswijzen gericht tegen de voorgenomen aanwijzing als monument en was er een aantal zienswijzen dat de aanwijzing ondersteunt. De zienswijzen zijn op een uitgebreide en zorgvuldige manier beantwoord. Geen enkele eigenaar/bewoner heeft uiteindelijk bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument.

Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens bij besluit van 30 augustus 2016 besloten het

complex woningen van de Krekenbuurt (Grotekreek (1-30), Zuidkreek (1-6), Zandkreek (1-31), Schelpkreek (1-29), Mosselkreek (1-25), Molenkreek (1-27), Rietkreek (1-7)) op grond van de Erfgoedverordening aan te wijzen als gemeentelijk monument. De Redengevende omschrijving Krekenbuurt is als bijlage 1 bijgevoegd.

Pilot

Na de aanwijzing van he complex als gemeentelijk monument is in overleg met eigenaren en het OEG een handreiking voor de gemeentelijke monumenten in de Krekenbuurt opgesteld. Daartoe zijn een aantal bijeenkomsten georganiseerd met bewoners die zich na oproepen hebben aangemeld om mee te denken. Ook het OEG is hierbij betrokken. Met de handreiking hebben eigenaren van de woningen in de Krekenbuurt vooraf meer duidelijkheid is over onderhouds- en aanpassingsmogelijkheden die zelfs [deels] zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Door in het bestemmingsplan de huidige goot-en bouwhoogte van de bestaande legale bebouwing vast te leggen, kunnen samen met de status van gemeentelijk monument ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan.

Daarnaast is dit bestemmingsplan een actuele juridisch-planologische regeling voor de Krekenbuurt. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is ook het feit dat de bestaande planologische regeling voor de wijk bijna 10 jaar oud is. In de Wet ruimtelijke ordening is de actualiseringsplicht voor gemeenten opgenomen die inhoudt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

De gemeente Zwolle heeft onder het project 'Zwolle op Orde' van 2003-2013 een grote inhaalslag gemaakt in het actualiseren van bestemmingsplannen. Voor grote delen van de stad, waarbij in grote lijnen de wijkindeling is gevolgd, en voor het buitengebied zijn de planologische regelingen herzien.

Het geldende bestemmingsplan Aalanden is opgesteld vóór inwerkingtreding van de Wabo en de digitaliserings- en standaardiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de volgende straten:

Grotekreek, Molenkreek, Mosselkreek, Schelpkreek, Zandkreek, Rietkreek en Zuidkreek.

1.3 Geldend bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

0150

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

7000

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Conclusie

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

2.1.2 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. Beleid: Overijssel in 2030, daar werken we nu aan

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.

Ontwikkelingsperspectief

Volgens de Ontwikkelingsperspectievenkaart wordt het plangebied aangeduid als woonwijk.

Gebiedskenmerken

Het plangebied heeft volgens de vierlagenbenadering de volgende gebiedskenmerken;

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

Conclusie

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

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.2 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 voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden

waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

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

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht..

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

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

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

2.3 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

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

Bomenverordening

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.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

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

kwantitatieve toestand).

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. 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 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in

stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

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

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie Zwolle "Ruimte voor wonen 2017 - 2027"

In mei 2017 is de Woonvisie Zwolle "Ruimte voor wonen 2017 - 2027" vastgesteld.

Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

Conclusie

Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

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 is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte

aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

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

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven.
Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

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

Het bestemmingsplan Aa-landen,Krekenbuurt behoort voor tot het gebiedstype 'Groen stedelijk'. In onderstaande tabel is de desbetreffende waarde van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid opgenomen.

Gebiedstype	Ambitieniveau	Voorkeursgrens Waarde (Wgh)	Grenswaarde	
Groen stedelijk	43 dB	48 dB	53 dB	63 dB

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken.
Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

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

Externe veiligheid

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

- Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico.
- Een gebiedsgerichte invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader voor externe veiligheid.

- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld.
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kan hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

In januari 2009 hebben burgemeester en wethouders het gebiedsgerichte beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

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

Duurzaamheid

Klimaatbeleid-interim beleid 2009

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen om het verouderde gemeentelijk klimaatbeleid in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid vooruitlopend aan de vaststelling van nieuw gemeentelijk klimaatbeleid. Daarbij is de volgende doelstelling geformuleerd: het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of gebouw bedraagt tenminste 60%. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen duurzame warmteopwekking en duurzame opwekking van elektriciteit. Duurzame warmteopwekking geschiedt door middel van individuele systemen, waarbij iedere woning wordt voorzien van een eigen duurzaam energiesysteem, zoals een warmtepomp met bodemwarmtewisselaar en/of een zonneboiler voor de opwekking van warm tapwater, óf door middel van een collectief systeem, waarbij de warmte centraal wordt opgewekt en verspreid via een warmtenet (stadsverwarming). In de ruimtelijke planvorming dient rekening gehouden te worden met een locatie voor de centrale voorzieningen, zoals een biomassa-installatie of warmtepompinstallatie met koude en warmteopslag in de bodem. Afhankelijk van de toe te passen installatie moet rekening worden gehouden met afstand tot gevoelige bebouwing. De toepassing van warmte koude opslag (WKO) draagt in belangrijke mate bij niet alleen aan de doelstellingen van het interim klimaatbeleid, maar ook aan de doelstellingen van de Visie op de Ondergrond en het daarvan afgeleide gebiedsbeheersplan.

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

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

Duurzaamheidsvisie en programma duurzaamheid 2011

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

In het bijbehorende programma duurzaamheid is de doelstelling opgenomen om in de gebouwde omgeving

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

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Als eerste gemeente in Nederland voegt Zwolle een extra dimensie toe bij het nadenken over een optimale inrichting en gebruik van haar ruimte: de ondergrondse dimensie. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Belangrijke uitgangspunten zijn het structureel en georganiseerd toepassen van warmte-koude-opslag (WKO), het koppelen van WKO's met grondwatersanering en het werken met ondergrondse bestemmingen en functies. Aanpak volgens de visie versterkt een duurzame ontwikkeling, zorgt voor energiebesparing en CO2 reductie, leidt door de koppeling van functies tot kostenvoordeel en kan hierdoor de stedelijke ontwikkeling een enorme impuls geven. Voor het Centrumgebied heeft de gemeente een gebiedsbeheerplan opgesteld. Het plangebied Aa-lande, Krekenbuurt valt niet binnen het Centrumgebied.

Duurzaam bouwen

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond.-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn).

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

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 Archeologie

3.1.1 Huidige situatie

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

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

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Aalanden (298) – waardering 50 %

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

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Huidige situatie

Eind jaren zestig en begin jaren zeventig van de vorige eeuw groeide de weerzin tegen de opzet van de wijken en de architectuur van de jaren vijftig, die vooral een oplossing boden voor de naoorlogse woningnood. De inrichting van deze wijken werd vooral planologisch bepaald en men vond ze te monotoon en te grootschalig en wilde kleinschaligheid, meer gedifferentieerde bouw en kwaliteit van woningen in plaats van kwantiteit. De weerzin tegen deze wijken uitte zich in burgerparticipatie; burgers wilde meedenken en beslissen over hun woonomgeving. Uit deze tijd stamt ook de wijkgemeenschap AA-landen. Voor het ontwerpen van de visie van de wijkgemeenschap werd de Rotterdamse architect Benno Stegeman gevraagd. Zijn ontwerp, dat lang 'tuinwijk' genoemd werd omdat de straatnamen nog niet bekend waren, was een totaalplan dat inging op zowel de omgeving als het soort mensen dat er zouden gaan wonen. Volgens de architect moest er eerst een gevoel zijn, alvorens het plan te kunnen ontwerpen. Zo ontstonden binnenpleinen die met elkaar verbonden werden. De woonerven vormen een overgang van de werkplek naar de woning. Aan de woonpleinen kwamen vier typen woningen te staan. De ruimte buiten de wooncclusters was gemeenschappelijk gebied, waarvoor ook gemeenschappelijke zorg en beheer bedoeld was.

Het plan bestaat uit 154 woningen.

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een maximum aan privacy voor de individuele bewoner dat tegelijkertijd alle mogelijkheid biedt voor sociale interactie. Elke woning kreeg een eigen tuin. Door het groen van de eigen tuinen, de doorzichtlijnen, de groenstroken en de wandelpaden moest het idee van buiten wonen in een eigen omsloten omgeving versterkt worden. Tussen een aantal woningen zijn smalle doorgangen met overkappingen aangebracht. Deze markeren overgangen tussen de vijf woonpleinen. Gemotoriseerd verkeer moet zodoende altijd 'buitenom' wat de rust binnen de clusters ten goede komt. De groene binnenplaatsen worden gekenmerkt door vierkante vormen (gras- en speelvelden), niveauverschillen (verhoogde plantenbakken, randen om zandbakken, treden etc.) en materiaalkeuze (houten bielzen) en keuze van planten. Het groenplan is door de architect samen met de firma Graphorn uit Rotterdam opgesteld. Hierin zijn de aantallen en soorten bomen en struiken voor het gezamenlijke groen en de privétuinen vastgelegd. In een aantal privétuinen werden op bepaalde plaatsten al bomen en struiken geplant met als doel een opmaat te creëren met het openbare groen. Ook de bestrating heeft de aandacht van de architect gehad. Om het groenplan in stand te houden was tijdens de bouw al een vereniging 'Ons Eigen Groen' (OEG) opgericht door de architect en van Bouwbedrijf voor Bedrijven en Instellingen (BBI), die als opdrachtgever en projectontwikkelaar optraden. De woningen werden inclusief het groenplan aangeboden, waardoor uit de verkoop geld vrij kwam voor het beheer van het gezamenlijke groen. Het doel van de OEG was daarbij het inrichten van de gezamenlijke ruimte en het aanleggen van speelvoorzieningen voor kinderen. Door verschillende ontwikkelingen omtrent het OEG en BBI bleek al snel nauwelijks geld te zijn voor onderhoud van het openbare groen. Dit heeft, ondanks een schuttingenverbod en een verbod om niveauverschillen te egaliseren, geresulteerd in vol gegroeide binnenplaatsen met meer dan manshoge groene hagen van divers allooi. Op bepaalde plaatsen zijn houten bielzen vervangen door betonnen balken. Op de woonpleinen zijn parkeerplaatsen ingericht afgewisseld met een plantsoen of groene (speel)ruimte.

In zijn plan gebruikte Benno Stegeman vier woningtypen: drie typen koepelwoningen en één afwijkend type, het tentdaktype.

Het tentdaktype is bewust op de hoeken van de wijk (Zuidkreek en Rietkreek) gegroepeerd om op deze strategische plekken de wijk te markeren. Gemetselde schoorstenen versterken dat. Deze tentdakwoningen staan vrij, de koepelwoningen zijn geschakeld. De stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door verspringende volumes met een grillige rooilijn. De woningen plaatste hij in een verspringend ritme naast elkaar, waardoor er geen in de rooilijn staande rijtjes met woningen staan, maar per woonplein steeds twee halve cirkels ontstaan met een grillige rand (de rooilijn verspringt bij elke woning). De plattegrond vormt zo een bloemkoolachtige structuur van woonerven in een groen omgeving. Interessant zijn

de hoekoplossingen van de architect op de punten waar de rechte woningen 'om de hoek' moeten gaan. De woningen staan daar haaks op elkaar, maar de traptorentjes zijn tegen elkaar gezet waardoor de woningen vanaf de pleinzijde geschakeld lijken. In zekere zin is de architectuur van deze woningen een voortvloeisel van de wijk Meerzicht in Zoetermeer, die ook van de hand van Stegeman is.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Cultuurhistorische waarden

De woningen in de Krekenbuurt zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Voor het behoud en ter versterking van de monumentale waarden van het stedenbouwkundig complex worden de volgende uitgangspunten in het bestemmingsplan vastgelegd.

Uitgangspunten

- Bestaande rooilijnen van de woningen voor en achter worden gehandhaafd, met uitzondering van de plannen waarvoor omgevingsvergunning is verleend.
- Bestaande legale hoogten van de woningen worden vastgelegd.
- Overbouwingen die bij de oorspronkelijke bouw zijn geplaatst worden opgenomen in het bouwvlak of als overkapping.

De omgeving van de woningen heeft een directe relatie met dit monument en heeft eveneens cultuurhistorische waarde.

De buitenruimte is cultuurhistorisch waardevol vanwege het nog bestaande concept van de stenige openbare woonerven waar de woningblokken omheen zijn gegroepeerd en de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte. Tevens heeft zij cultuurhistorische waarde vanwege de bewaard gebleven elementen in, en de bewaard gebleven opzet van het oorspronkelijke tuinontwerp. Om de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte, wordt de bestemming Tuin opgenomen met de dubbelbestemming Cultuurhistorie.

3.3 Verkeer

3.3.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Toegangswegen

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

3.4.1.2 Categorisering van wegen

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

De Merwedelaan, die grenst aan de zuidzijde van het plangebied is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg B, met een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Alle wegen in het plangebied zijn woonerven.

3.4.1.3 Fietsroutes

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

In noord-zuidrichting:

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

In Zuid-westrichting:

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

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

3.4.1.4 Openbaar Vervoer

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

3.4.1.5 Parkeren

Voor wat betreft de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen zal moeten voldoen aan de eisen van de Regeling Parkeernormen 2016 . Parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden aangelegd.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

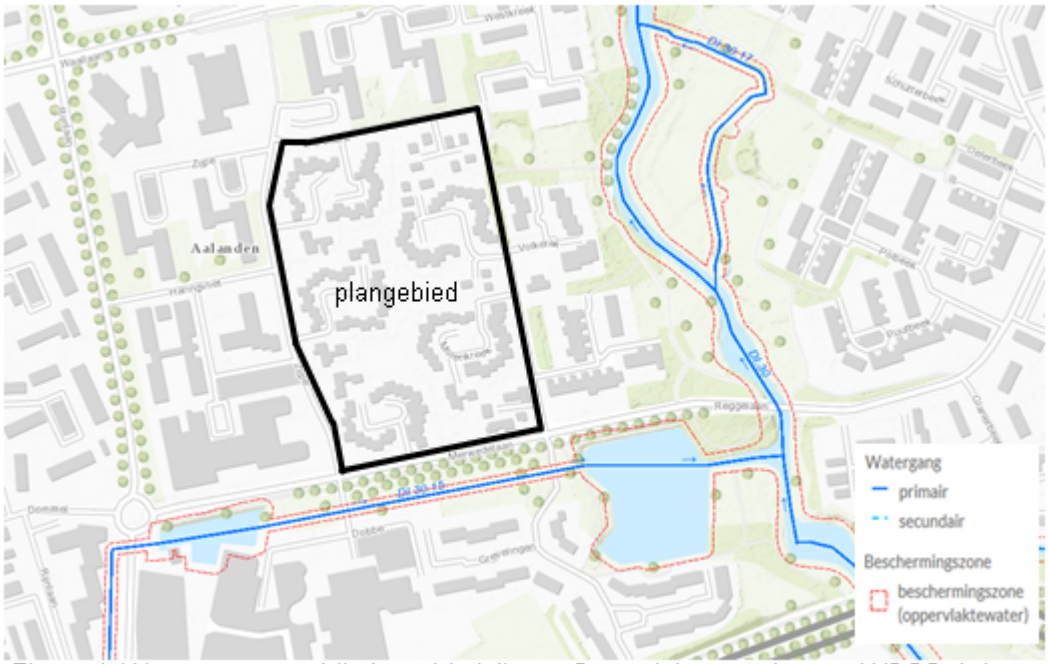
Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De verkeersstructuur van het plangebied wijzigt niet. Het openbaar gebied en de wegen in het plangebied worden in bestemmingsplan Aalanden- Krekenbuurt conserverend bestemd.

3.4 Water

3.4.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Waterstructuur

Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn watergangen voor wateraanvoer en -afvoer van waterschap Drents Overijsselse Delta gelegen die uitmonden in de Wijde Aa. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn eveneens nog waterpartijen aanwezig. Alle voornoemde wateren zijn in eigendom en beheer van waterschap Drents Overijsselse Delta.



Figuur 1: Watergangen nabij plangebied (bron: Oppervlaktewaterlegger WDODelta)

Er zijn geen waterstaatswerken in de directe omgeving van het plangebied.

Riolering

De droogweerafvoer en hemelwaterafvoer vanuit het gebied wordt afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gemengde rioolstelsel, waarbij de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer in één leiding wordt afgevoerd naar de AWZI.

Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

3.4.1.2 Overstromingsrisico

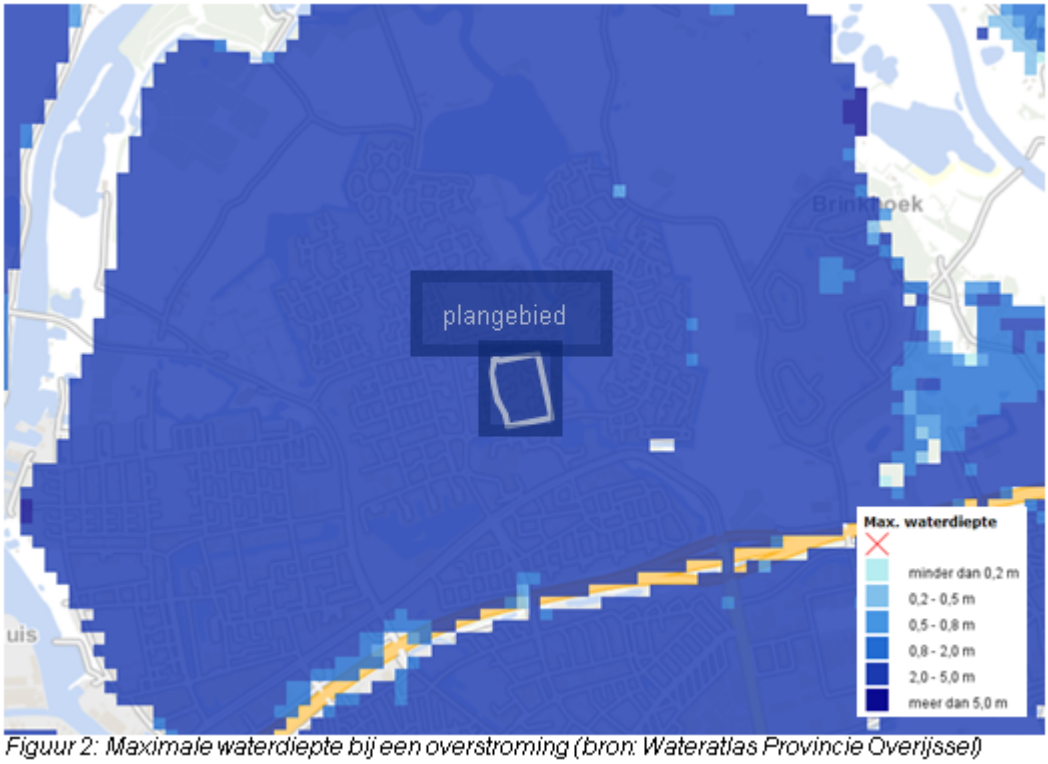
Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en hoger gelegen gronden aan de oostzijde. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een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

Risico-inventarisatie

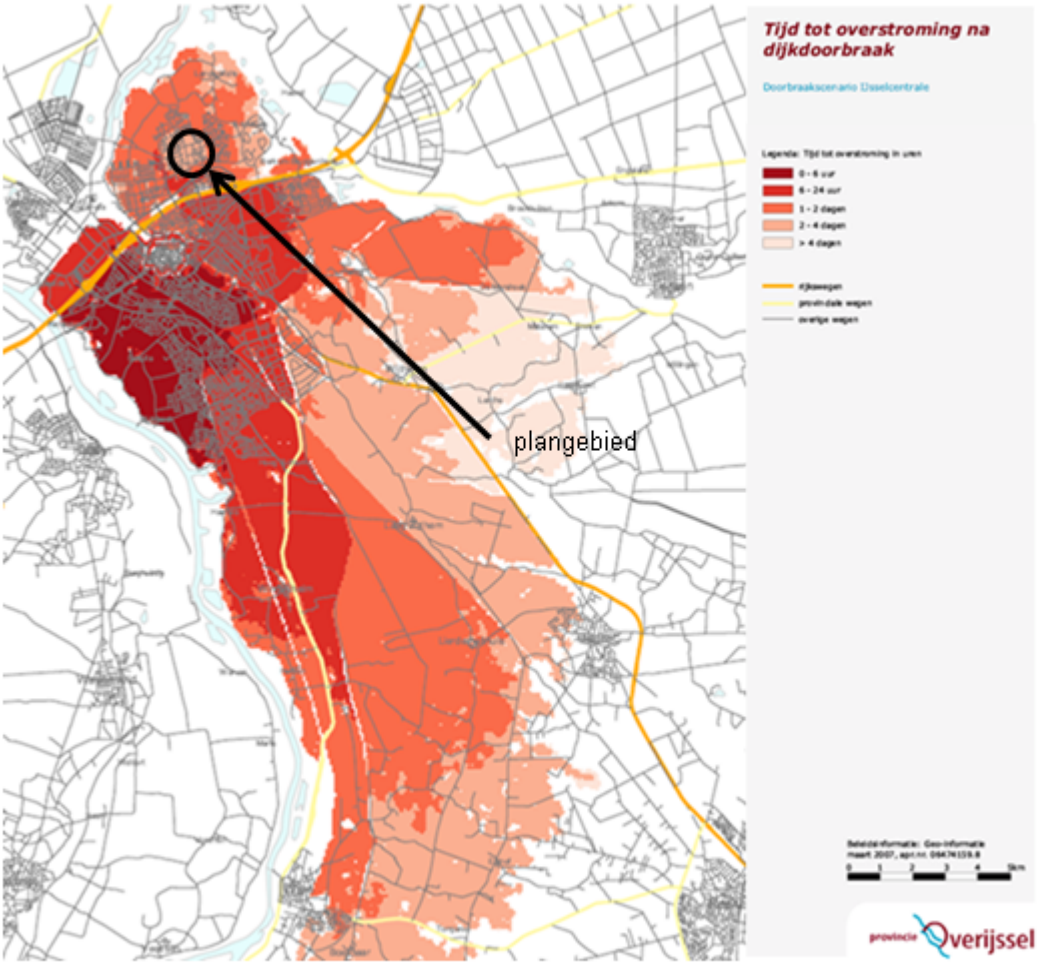
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van 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 2). De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In figuur 3 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak ter hoogte van Berkum weergegeven, namelijk 1 tot 4 dagen.



Figuur 2: Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)



Figuur 3: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. de 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.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Waterstructuur

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie.

Riolering

De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar gemeentelijk gemengde rioolstelsel worden afgevoerd.

Er is geen sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie en daardoor geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioolstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

De hemelwaterafvoer (HWA) van de daken moet binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak, zie document “Infiltratievoorziening Woongebieden, versie 2016”. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Ontwateringsdiepte

Onveranderd t.o.v. de huidige situatie.

Wateroverlast

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

3.5 Wonen

3.5.1 Huidige situatie

De Krekenbuurt is duidelijk herkenbaar als een buurt, gebouwd in de jaren 1972- 1974. De buurt bestaat uit herkenbare woningclusters rond pleinvormige woonerven, ingericht voor ontmoeting, spel en parkeren; Een belangrijk kenmerk is de bijzondere compositie van het bouwvolume van iedere koepelwoning, de gestaffelde verkaveling en gevelverspringingen in relatie tot de pleintjes en de open groene ruimten aan de achterzijde.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De functionele structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De woningen in het plangebied worden in bestemmingsplan conserverend bestemd en de bestande legale hoogten worden

3.6 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.

3.6.1 Geluid

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

Wegverkeerslawaai

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

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

Industrielawaai

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

Spoorweglawaai

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

3.6.2 Luchtkwaliteit

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

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

3.6.3 Bodemkwaliteit

In het plangebied zijn geen gevallen van bodemverontreiniging bekend.

3.6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren.

3.6.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Er bevinden zich in het plangebied geen kabels, en leidingen n die belemmeringen opleveren. Boven het plangebied zijn tevens geen straalpaden aanwezig.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Aalanden, Krekenbuurt zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt.

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 bijlage:

- Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt**.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 11 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid

opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 11 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte is als bijlage bij de regels gevoegd Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de privé tuinen behorende bij de woningen en de gemeenschappelijke binnentuinen die eigendom van zijn van het OEG (onze eigen groen). Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Dit ten behoeve van het behoud van het open karakter van de gronden. Tevens wordt hiermee recht gedaan aan het monumentale karakter van de woningen.

Artikel 5 Verkeer - Erftoegangsweg

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

Artikel 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.
- Bestaande rooilijnen van de woningen voor en achter worden gehandhaafd, met uitzondering van de plannen waarvoor omgevingsvergunning is verleend.
- Bestaande legale hoogten van de woningen worden vastgelegd.
- Overbouwingen die bij de oorspronkelijke bouw zijn geplaatst worden opgenomen in het bouwvlak of als overkapping.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- 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.
- 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 perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

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 .
- 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 omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming is opgenomen voor de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte.

4.4 Algemene regels

Artikel 9 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 10 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 11 Algemene procedureregels

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

Artikel 12 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 13 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Bro is voorgeschreven.

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

Artikel 14 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg buurt

In de toelichting is in hoofdstuk 1.1 Aanleiding opgenomen dat de aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan, de gezamenlijke gevoelde urgentie van de gemeente en de eigenaren van de woningen is om de ruimtelijke karakteristiek van deze unieke woonbuurt te behouden. Tevens is aangegeven hoe de eigenaren/bewoners bij het proces om o.a het bestemmingsplan te herzien zijn betrokken.

Op 23 maart 2016 is in het wijkcentrum De Bolder een informatiebijeenkomst gehouden over de Krekenbuurt. Deze bijeenkomst ging hoofdzakelijk over het voornemen om de woningen in de Krekenbuurt aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tijdens deze avond is ook meegedeeld dat er een bestemmingsplan zal worden opgesteld, waarin de bestaande legale hoogten van de woningen zullen worden vastgelegd.

Tenslotte zijn alle eigenaren, bewoners en de vereniging van eigenaren "Ons Eigen Groen" in de Krekenbuurt bij brief van 11 december 2017 geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot bestemmingsplanprocedure.

5.2.2 Uitkomsten vooroverleg

Provincie Overijssel

Samenvatting reactie

Er wordt geconstateerd dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zijn er vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting reactie

Het waterschap heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Redengevende omschrijving Krekenbuurt





Redengevende omschrijving Krekenbuurt

Adres	: Grotekreek (1-30), Zuidkreek (1-6), Zandkreek (1-31), Schelpkreek (1-29), Mosselkreek (1-25), Molenkreek (1-27), Rietkreek (1-7)
Ontwerp	: Benno Stegeman
Bouwjaar	: 1972-1974
Bouwstijl	: structuralisme
Kadastrale gegevens	: gemeente Zwolle, sectie I, diverse nummers in bijlage

Inleiding

Eind jaren zestig en begin jaren zeventig van de vorige eeuw ontstond er een reactie op de opzet van de wijken en de architectuur van de jaren vijftig en zestig die een oplossing boden voor de naoorlogse woningnood. De reactie was gericht op kleinschaligheid, meer gedifferentieerde bouw en kwaliteit van woningen. Burgers wilden meedenken en beslissen over hun woonomgeving. Voor het ontwerpen van de visie van de wijkgemeenschap Aa-landen werd de Rotterdamse architect Benno Stegeman gevraagd. Zijn ontwerp was een totaalplan dat inging op zowel de omgeving als de mensen die er zouden gaan wonen. Volgens de architect moest er eerst een gevoel zijn, alvorens het plan te kunnen ontwerpen. Zo ontstonden binnenpleinen die met elkaar verbonden werden. In de buurt werden vier typen woningen gerealiseerd. De traptorens zijn afgerond met dubbelwandige opaalwitte plexiglas koepels. De woningen in de Krekenbuurt worden daarom ook wel de koepelwoningen genoemd. De ruimte buiten de wooncclusters was gemeenschappelijk gebied, waarvoor ook gemeenschappelijke zorg en beheer bedoeld was. Het plan bestond uit 154 woningen. Het Bouwbedrijf voor Bedrijven en Instellingen (BBI) gaf opdracht aan het Zwolse bouwbedrijf Moes om het project te realiseren. De eerste huizen verschenen aan de Schelpkreek en werden in 1973 verkocht. De Krekenbuurt is nog traditioneel gemetseld met gestapelde stenen. Ook aan de opzet en de afwerking van het interieur van de woningen werd veel aandacht besteed. De natte ruimten kregen vinyl en langs de trappen touwleuningen. Ook kenmerkend voor het interieur zijn de grote, dubbelhoge woonkamers, met verbinding naar terras, en niveauverschillen binnen.

De stedenbouwkundige opzet van de Krekenbuurt kenmerkt zich door een totaalontwerp van zowel de groene omgeving, de infrastructuur en de bebouwing. De gesloten voorkanten geven vanaf het openbaar gebied toegang tot het privédomein. De achterkanten van de woningen zijn meer open en richten zich naar het privé en gezamenlijk beheerde groen. De forse groenzones vormen de basis van de ruimtelijke structuur en de verbindende schakel tussen de verschillende wooncclusters van de Krekenbuurt.

Tussen een aantal woningen zijn smalle doorgangen met overkappingen aangebracht. Deze markeren overgangen tussen de zeven wooncclusters. Elk cluster heeft een verkeersluw plein met parkeerplaatsen afgewisseld met een plantsoen of groene (speel)ruimte. De voorkanten van de woningen zijn gericht op deze pleinen. Per woonplein ontstaan er steeds twee halve cirkels met een grillige rand (de rooilijn verspringt bij elke woning). De plattegrond vormt zo een bloemkoolachtige structuur van woonerven in een groene omgeving.

Groenplan
Het groenplan van de Krekenbuurt bestaat niet alleen uit de groene binnenruimten en tuinen tussen de woonclusters, maar wordt ook gekenmerkt door privégroen in de vorm van tuinen die de wijk aan de randen omsluiten. De buurt is zo een groene oase binnen de wijk Aa-landen.
De groene binnenruimten worden gekenmerkt door vierkante vormen en niveauverschillen. Deze niveauverschillen zijn in eerste instantie aangebracht met behulp van houten bielzen (een kenmerkende materiaalkeuze voor de jaren '70) en uitten zich in verhoogde plantenbakken, randen om zandbakken en treden. Vlakke stukken werden ingezaaid met gras en wandelpaden kregen bestrating. Het groenplan is door de architect samen met de firma Graphorn uit Rotterdam opgesteld. Hierin zijn, naast de inrichting van de binnenruimten, ook de aantallen en soorten bomen en struiken voor het gezamenlijke groen en de privétuinen vastgelegd. Vóór de aanleg werden in opdracht van BBI de tuinen omgespit, bemest en gras ingezaaid. Men kon dan kiezen tussen een aantal bomen en heesters, die ook voor rekening van BBI kwamen. Bij de aankoop van het huis was een bepaald bedrag gelabeld voor de aanleg van de tuin. In een beplantingslijst stonden niet alleen de te kiezen planten, maar ook adviezen voor tuinen op het westen, oosten, zuiden en noorden. Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "Ons Eigen Groen" (OEG), had tot taak voorzieningen te treffen voor gemeenschappelijk gebruik zoals het inrichten van gemeenschappelijk groen en het aanleggen van speelvoorzieningen voor de kinderen. Het doel daarbij was om een beheerinrichting te creëren die het unieke groenontwerp van de wijk zo veel mogelijk in stand houdt. Het OEG doet dat nog steeds. Een voorbeeld is het vervangen van vergane houten bielzen door betonnen randen, die de horizontaliteit en het karakter van het groenplan net zo benadrukken als de bielzen.

Redengevende omschrijving
De bebouwing vormt een compositie van verschillende bouwvolumes met een verspringende rooilijn. De geschakelde woningen in drie bouwlagen (H3) worden beëindigd met 1 tot 4 woningen in twee bouwlagen (H2). De laatste woning in een rij, de hoekwoning, is daarbij een woning in twee bouwlagen. De woningen staan in een verspringend ritme naast elkaar, waardoor er geen in de rooilijn staande rijtjes met woningen staan. De afzonderlijke koepelwoningen zijn opgebouwd uit verschillende volumes met een plat dak en wisselende hoogtes. Ook is er gebruik gemaakt van woningen met een tentdak. Op de traptorens met afgeschuinde hoeken zijn dubbelwandige opaalwitte plexiglas koepels aangebracht. Hierdoor ontstaat een opvallende en kenmerkende architectonische dynamiek. Interessant zijn de hoekoplossingen van de architect op de punten waar de rechte woningen 'om de hoek' moeten gaan. De woningen staan daar haaks op elkaar. Doordat de traptorentjes tegen elkaar zijn gezet, lijken de woningen vanaf de pleinzijde geschakeld.

In zijn plan gebruikte Benno Stegeman vier woningtypen: drie typen koepelwoningen:Type H2, H3 en HZ en één afwijkend type, het tentdaktype.

Elke woning is opgebouwd uit rechthoekige geometrische volumes zoals de hoofdmassa (2 of 3 bouwlagen) en een aangebouwde of inpandige berging (1 bouwlaag). De koepelwoningen hebben een vierkante traptoren afgedekt met een koepel en een plat dak. De tentdakwoningen hebben een ingesneden tentdak met schoorsteen en terras. Een belangrijk aspect van de architectuur van de voorzijde van de woningen is de verticale geleding. Dit wordt versterkt door de detaillering in de gevels die deze lijnen versterkt. De bebouwing aan de achterzijde wordt gekarakteriseerd door verspringende gevelvlakken. De balkons zorgen voor een speels effect. In de kopgevels die grenzen aan de woonerven is een karakteristieke vlakverdeling te herkennen. Vierkante vlakken met de traptorens als verticale accenten. De gevelarchitectuur is zorgvuldig gedetailleerd, zowel in maatvoering als in materialisatie van onder meer metselwerk van mangaansteen, voeg- en kozijnwerk.

Koepelwoning H2:
Deze woningen zijn opgetrokken over twee bouwlagen onder een plat dak. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het kenmerkende traptorentje met afgeschuinde hoeken met een overhoekse, verticale muizentand en een dubbelwandige koepel van opaalwit plexiglas. Aan één zijde heeft de toren een smal verticaal venster over de hele hoogte van het trappenhuis. Aan de voorzijde is ook de inpandige berging. De entree bevindt zich in een terugliggend deel. De gevels bevatten gevelopeningen van diverse afmetingen. Aan de achterzijde is de verdieping voorzien van een in het gevelvlak opgenomen balkon met ijzeren leuning. Onder de in het gevelvlak liggende kozijnen is een gemetselde rollaag aangebracht.

Koepelwoning H3:
Deze woningen zijn opgetrokken over drie bouwlagen onder een plat dak. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het kenmerkende traptorentje met afgeschuinde hoeken met een overhoekse, verticale muizentand en een dubbelwandige koepel van plexiglas. Aan één zijde heeft de toren een smal verticaal venster over de hele hoogte van het trappenhuis. Ook dit hoge kozijn is zeer kenmerkend voor de architectuur. Aan de voorzijde zit bij sommige woningen ook een garage, vaak nog met garagedeuren. De verdieping daarboven is voorzien van een in het gevelvlak opgenomen balkon met een ijzeren leuning, waarin een houten plantenbak is opgenomen. Dit type woning is voorzien nog twee gelijkvormige balkons, op elke verdieping één. De gevels bevatten gevelopeningen van diverse afmetingen. Aan de achterzijde steekt een bouwdeel uit over twee verdiepingen. Hierin zijn ook over twee verdiepingen overhoekse houten kozijnen gezet, die een speciale indeling hebben. Deze indeling is ter hoogte van de borstweringen smal en daarboven kozijnbreed. Onder de in het gevelvlak liggende kozijnen is een gemetselde rollaag aangebracht. Ter hoogte van de balkons liggen de kozijnen ver terug in de gevel.

Koepelwoning HZ :
Deze woningen zijn opgetrokken over drie bouwlagen onder een plat dak. Het zijn vrijstaande woningen met een garage ernaast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het kenmerkende traptorentje met afgeschuinde hoeken met een overhoekse, verticale muizentand en een dubbelwandige koepel van plexiglas. Aan één zijde heeft de toren een smal verticaal venster over de hele hoogte van het trappenhuis. Ook dit hoge kozijn is zeer kenmerkend voor de architectuur. De woningen zijn voorzien van drie in het gevelvlak opgenomen balkons met een ijzeren leuning, waarin een houten plantenbak is opgenomen. Ter hoogte van de balkons liggen de kozijnen ver terug in de gevel. De gevels bevatten gevelopeningen van diverse afmetingen. Onder de kozijnen die vlak in de gevel liggen, is een gemetselde rollaag aangebracht. Het dak bij dit type is ingericht als dakterras.

Tentdakwoning HT:
Deze woningen zijn opgetrokken over drie bouwlagen onder een tentdak. De dakranden zijn onderbroken, daar waar geveldelen verspringen. Het dak is gedekt met Verbeterde Hollandse pannen. Het zijn vrijstaande woningen met een garage. De woningen hebben drie gemetselde balkons met een ijzeren leuning, waarin een houten plantenbak is opgenomen. Ter hoogte van de balkons liggen de kozijnen ver terug in de gevel. De gevels bevatten gevelopeningen van diverse afmetingen. De vensterindeling op de eerste en tweede verdieping kent een opvallende indeling door een geleding met verticale roeden en bovenlichten met een horizontale verdeling met roeden. Onder de in het gevelvlak liggende kozijnen is een gemetselde rollaag aangebracht. Het dak bij dit type is ingericht als dakterras.

Het tentdaktype is bewust op de hoeken van de wijk (Zuidkreek en Rietkreek) gegroepeerd om op deze strategische plekken de wijk te markeren. Gemetselde schoorstenen versterken dat.

Omvang van de bescherming
De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige structuur en de architectuur van het exterieur van de bebouwing, waaronder:

- de verspringende rooilijnen;
- de verschillende bouwlagen (twee- en drielaags);
- de gevels (metselwerk en voegwerk);
- de balkons, ijzeren leuningen op balkons;
- de gevelindeling (plaats en formaat van ramen en deuren en verspringende gevelvlakken);
- de terugliggende entrees;
- de vormgeving en indeling van kozijnen, ramen en deuren;
- de dakvorm (plat dak of tentdak) inclusief daktrim en hemelwaterafvoer;
- de gemetselde schoorstenen;
- de dubbelwandige opaalwitte plexiglas koepels.

Niet oorspronkelijke wijzigingen of toevoegingen, het interieur van de woningen en de groene inrichting van het complex vallen niet onder de omvang van de bescherming.

Waardering
De objecten zijn van algemeen belang voor de gemeente Zwolle vanwege architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden:

Architectuurhistorische waarde vanwege de bijzondere bouwstijl met torentjes, koepeltjes en verticale accenten. Hierbij is de hand van architect Benno Stegeman heel herkenbaar. De woningen zijn daarnaast op hoofdlijnen nauwelijks aangetast, waardoor het oorspronkelijke ontwerp van de architect gaaf bewaard is gebleven.

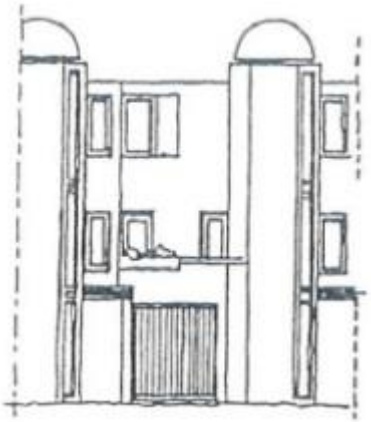
Cultuurhistorische waarde vanwege het feit dat het een uiting is van een stroming begin jaren zeventig, als reactie op de grootschalige wijken van de jaren vijftig en zestig.

Stedenbouwkundige waarde vanwege de bijzondere compositie van het bouwvolume met zorgvuldig ontworpen hoogteverschillen van de woningen en gevelverspringingen in een bloemkoolachtige structuur die bestaat uit de woonpleinen in een groene omgeving.













def1

BIJLAGE: kadastrale gegevens

Grotekreek 1	I 876
Grotekreek 2	I 877
Grotekreek 3	I 878
Grotekreek 4	I 879
Grotekreek 5	I 880
Grotekreek 6	I 881
Grotekreek 7	I 882
Grotekreek 8	I 883
Grotekreek 9	I 884
Grotekreek 10	I 885
Grotekreek 11	I 886
Grotekreek 12	I 887
Grotekreek 13	I 888
Grotekreek 14	I 889
Grotekreek 15	I 890
Grotekreek 15	I 890
Grotekreek 16	I 891
Grotekreek 17	I 892
Grotekreek 18	I 893
Grotekreek 19	I 894
Grotekreek 20	I 895
Grotekreek 21	I 896
Grotekreek 22	I 897
Grotekreek 23	I 898
Grotekreek 24	I 899
Grotekreek 25	I 900
Grotekreek 26	I 901
Grotekreek 27	I 902
Grotekreek 28	I 906
Grotekreek 29	I 905
Grotekreek 30	I 904
Zuidkreek 1	I 769
Zuidkreek 2	I 770
Zuidkreek 3	I 771
Zuidkreek 4	I 772
Zuidkreek 5	I 774
Zuidkreek 6	I 773
Zandkreek 1	I 808
Zandkreek 2	I 807
Zandkreek 3	I 805
Zandkreek 4T1	I 1837
Zandkreek 5	I 821
Zandkreek 6	I 822
Zandkreek 7	I 823
Zandkreek 8	I 824
Zandkreek 9	I 825
Zandkreek 10	I 3462 / 826
Zandkreek 11	I 3463
Zandkreek 12	I 828
Zandkreek 13	I 829
Zandkreek 14	I 830
Zandkreek 15	I 831
Zandkreek 16	I 832
Zandkreek 17	I 833
Zandkreek 18	I 834
Zandkreek 19	I 835
Zandkreek 20	I 3541 / 820
Zandkreek 21	I 819
Zandkreek 22	I 818
Zandkreek 23	I 817
Zandkreek 24	I 816
Zandkreek 25	I 815
Zandkreek 26	I 814
Zandkreek 27	I 813
Zandkreek 28	I 812
Zandkreek 29	I 811
Zandkreek 30	I 810
Zandkreek 31	I 809
Schelpkreek 1	I 863
Schelpkreek 2	I 864
Schelpkreek 3	I 865
Schelpkreek 4	I 866
Schelpkreek 5	I 867
Schelpkreek 6	I 868
Schelpkreek 7	I 869 / 870
Schelpkreek 9	I 871
Schelpkreek 10	I 872
Schelpkreek 11	I 873
Schelpkreek 12	I 3528 / 874

Schelpkreek 13	I 845
Schelpkreek 14	I 846
Schelpkreek 15	I 847
Schelpkreek 16	I 848
Schelpkreek 17	I 849
Schelpkreek 18	I 850
Schelpkreek 19	I 851
Schelpkreek 20	I 852
Schelpkreek 21	I 853
Schelpkreek 22	I 854
Schelpkreek 23	I 855
Schelpkreek 24	I 856
Schelpkreek 25	I 857
Schelpkreek 26	I 858
Schelpkreek 27	I 859
Schelpkreek 28	I 860
Schelpkreek 29	I 861

Mosselkreek 1	I.919
Mosselkreek 2	I 2919
Mosselkreek 3	I 2918
Mosselkreek 4	I 2917
Mosselkreek 5	I 915
Mosselkreek 6	I 914
Mosselkreek 7	I 913
Mosselkreek 8	I 912
Mosselkreek 9	I 911
Mosselkreek 10	I 910
Mosselkreek 11	I 909
Mosselkreek 12	I 908
Mosselkreek 13	I 907
Mosselkreek 14	I 931
Mosselkreek 15	I 930
Mosselkreek 16	I 929
Mosselkreek 17	I 928
Mosselkreek 18	I 3099 / 927
Mosselkreek 19	I 3100
Mosselkreek 20	I 925
Mosselkreek 21	I 924
Mosselkreek 22	I 923
Mosselkreek 23	I 922
Mosselkreek 24	I 921
Mosselkreek 25	I 920

Molenkreek 1	I 789
Molenkreek 2	I 788
Molenkreek 3	I 787
Molenkreek 4	I 786
Molenkreek 5	I 785
Molenkreek 6	I 784
Molenkreek 7	I 783
Molenkreek 8	I 782
Molenkreek 9	I 781
Molenkreek 10	I 780
Molenkreek 11	I 779
Molenkreek 12	I 3046 / 3045 / 778
Molenkreek 13	I 775
Molenkreek 14	I 776
Molenkreek 15	I 777
Molenkreek 16	I 792
Molenkreek 18	I 793 / 794
Molenkreek 19	I 795
Molenkreek 20	I 796
Molenkreek 22	I 2032 / 799
Molenkreek 23	I 800
Molenkreek 24	I 801
Molenkreek 25	I 802
Molenkreek 26	I 803
Molenkreek 27	I 804

Rietkreek 1	I 840
Rietkreek 2	I 839
Rietkreek 3	I 3536 / 838
Rietkreek 4	I 3537
Rietkreek 5	I 843
Rietkreek 6	I 842
Rietkreek 7	I 841

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP16020-0004 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 waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.7 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;

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

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

1.10 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

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

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

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

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

1.21 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.23 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

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

1.25 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 historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

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

1.27 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

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

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

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

1.31 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.32 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.41 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, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.45 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;

1.46 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;

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

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

1.49 monumenten:
zaak of terrein die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, als beschermd monument is aangewezen en is ingeschreven in een monumentenregister;

1.50 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;

1.51 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

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

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

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

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

1.56 openbaar toegankelijk gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

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

1.58 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;

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

1.60 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;

1.61 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);

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

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

1.64 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;

1.65 sociale veiligheid:
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.66 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;

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

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

1.69 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

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

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

1.72 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, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

e. terreinen;
f. bouwwerken zonder dak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

3.2.2 Bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken zonder dak 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 zonder dak mag niet meer dan 10 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

met daaraan ondergeschikt:

a. paden;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken zonder dak met uitzondering van carports.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken zonder dak 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 zonder dak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

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 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 5 Verkeer - Erftoegangsweg

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. erftoegangswegen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een woonerf;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

m. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 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. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. 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. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande legale goot-en bouwhoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding;
d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkapping" mag uitsluitend het bestaande legale bijbehorende bouwwerk worden gehandhaafd en herbouwd, mits de hoogte niet meer bedraagt dan bestaande legale goot-en/of bouwhoogte.

6.2.2 Bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken zonder dak 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 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;

i. ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

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 c om toe te staan dat de bestaande legale goot-en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

6.4.2 Voorwaarden

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

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

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 op een perceel voor meer dan 1 woning;
b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

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. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. eenheid in verschijningsvorm;

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 verharden 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 beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 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 perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
    2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

10.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 10.2 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 11 Algemene procedureregels

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

a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
e. 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 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Afwijken van de overige regels

12.3.1 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 12.1 en 12.2:

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.

12.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 12.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.2.5 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 14 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt'.

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

drs. H.J. Meijer, voorzitter, drs. A.B.M. ten Have, griffier,

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorische waarden Krekenbuurt



Beschrijving:
Woonerf en tuin naar het ontwerpen van de Rotterdamse architect Benno Stegeman. De integraal ontworpen buitenruimte bestaat uit stenige en groene binnenpleinen die onderling verbonden zijn.

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een maximum aan privacy voor de individuele bewoner die tegelijkertijd alle mogelijkheid biedt voor sociale interactie. De woningen hebben eigen tuinen. Door het groen van de eigen tuinen, de doorzichtlijnen, de groenstroken en de wandelpaden wordt het idee van buiten wonen in een eigen omsloten omgeving versterkt.

Groenplan naar het ontwerp van Benno Stegeman in samenwerking met de firma Graphorn uit Rotterdam.

Op veel plaatsen is de oorspronkelijke terreininrichting zoals de houten bielzen nog aanwezig.

Cultuurhistorische waarde
De buitenruimte is cultuurhistorisch waardevol vanwege het nog bestaande concept van de stenige openbare woonerven waar de woningblokken omheen zijn gegroepeerd en de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte.
Tevens heeft zij cultuurhistorische waarde vanwege de bewaard gebleven opzet van, en de bewaard gebleven objecten in het oorspronkelijke tuinontwerp zoals:
-de vierkante vormen in het tuinontwerp
-de hoogteverschillen
-de gazons
-de houtopstanden
-de bielzen

LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening

T — Tuin

V-EWE — Verkeer - Erftoegangsweg

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ond] — onderdoorgang

[sba-ok] — specifieke bouwaanduiding - overkapping

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

Bronhouder:		Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle		1 : 1000	A2	BP16020-0004.pdf
Planjurist:	**Getekend door:**	**Datum:**	**Bladnr:**	**Vaststellingsbesluit:**
J. vd Berg	M.Bredewold	10-04-2018	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP16020.pdf

N

Bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

NL.IMRO.0193.BP16020-0004
Vastgesteld

ruimte op orde
Gemeente Zwolle
Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Zwolle