Veerallee

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP17022-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever OWA

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP17022-0004

Datum: 10 september 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 8
1.3 Geldende bestemmingsplannen 10

Hoofdstuk 2 Beleidskader **11**
2.1 Inleiding 11
2.2 Ruimtelijk beleid 11
2.2.1 Rijksbeleid 11
2.2.2 Provinciaal beleid 11
2.2.3 Gemeentelijk beleid 12
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 13
2.4 Verkeersbeleid 14
2.5 Groenbeleid 14
2.6 Waterbeleid 15
2.7 Volkshuisvestingsbeleid 17
2.8 Economisch beleid 17
2.9 Coffeeshopbeleid 17
2.10 Prostitutiebeleid 17
2.11 Milieubeleid 18

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **23**
3.1 Stedenbouw 23
3.1.1 Huidige situatie 23
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 25
3.2 Archeologie 25
3.2.1 Huidige situatie 25
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 29
3.3 Cultuurhistorie 29
3.3.1 Huidige situatie 29
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 31
3.4 Verkeer 31
3.4.1 Huidige situatie 31
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 34
3.5 Natuur 34
3.5.1 Huidige situatie 34
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 36
3.6 Water 37
3.6.1 Huidige situatie 37
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 40
3.7 Wonen 40
3.7.1 Huidige situatie 40
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 42
3.8 Voorzieningen 42
3.8.1 Sport & recreatie 42
3.8.2 Maatschappelijk 42
3.8.3 Commercieel 43
3.9 Milieu 43

3.9.1 Geluid 43
3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 46
3.9.3 Luchtkwaliteit 46
3.9.4 Bodemkwaliteit 47
3.9.5 Externe veiligheid 47
3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden 52
3.10 Duurzaamheid 53

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 54
4.1 Inleiding 54
4.2 Inleidende regels 57
4.3 Bestemmingsregels 57
4.4 Algemene regels 61
4.5 Overgangs- en slotregels 62
4.6 Bijlagen 63
4.7 Handboek 63

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 64
5.1 Economische uitvoerbaarheid 64
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64
5.2.1 Uitkomsten overleg 64

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 67

Bijlage 1 Cultuurhistorische quickscan Veerallee 68
Hoofdstuk 1 Cultuurhistorische quickscan Veerallee
Hoofdstuk 2 Cultuurhistorische waardenkaart Veerallee

REGELS 141

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 142
Artikel 1 Begrippen 142
Artikel 2 Wijze van meten 151

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 152
Artikel 3 Bedrijf 152
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening 156
Artikel 5 Groen 158
Artikel 6 Kantoor 160
Artikel 7 Maatschappelijk 162
Artikel 8 Sport 164
Artikel 9 Tuin 166
Artikel 10 Verkeer 167
Artikel 11 Verkeer - Erftoegangsweg 169
Artikel 12 Verkeer - Railverkeer 171
Artikel 13 Water 173
Artikel 14 Wonen 175
Artikel 15 Wonen - Meergezinshuis 178
Artikel 16 Leiding - Gas 181
Artikel 17 Leiding - Hoogspanning 183
Artikel 18 Leiding - Riool 185
Artikel 19 Leiding - Water 187
Artikel 20 Waarde - Archeologie 189
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie 191

Hoofdstuk 3 Algemene regels 193
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel 193
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 194
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 195
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels 197
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels 199
Artikel 27 Algemene procedureregels 200
Artikel 28 Overige regels 201

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 202
Artikel 29 Overgangsrecht 202
Artikel 30 Slotregel 204

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 205

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik 206

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging 208
Hoofdstuk 1 Algemene verklaring
1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies
1.2 SBI-codes
1.3 Omschrijving
1.4 Toelaatbaar
1.5 Niet toelaatbaar
1.6 Categorieën
Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen
Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

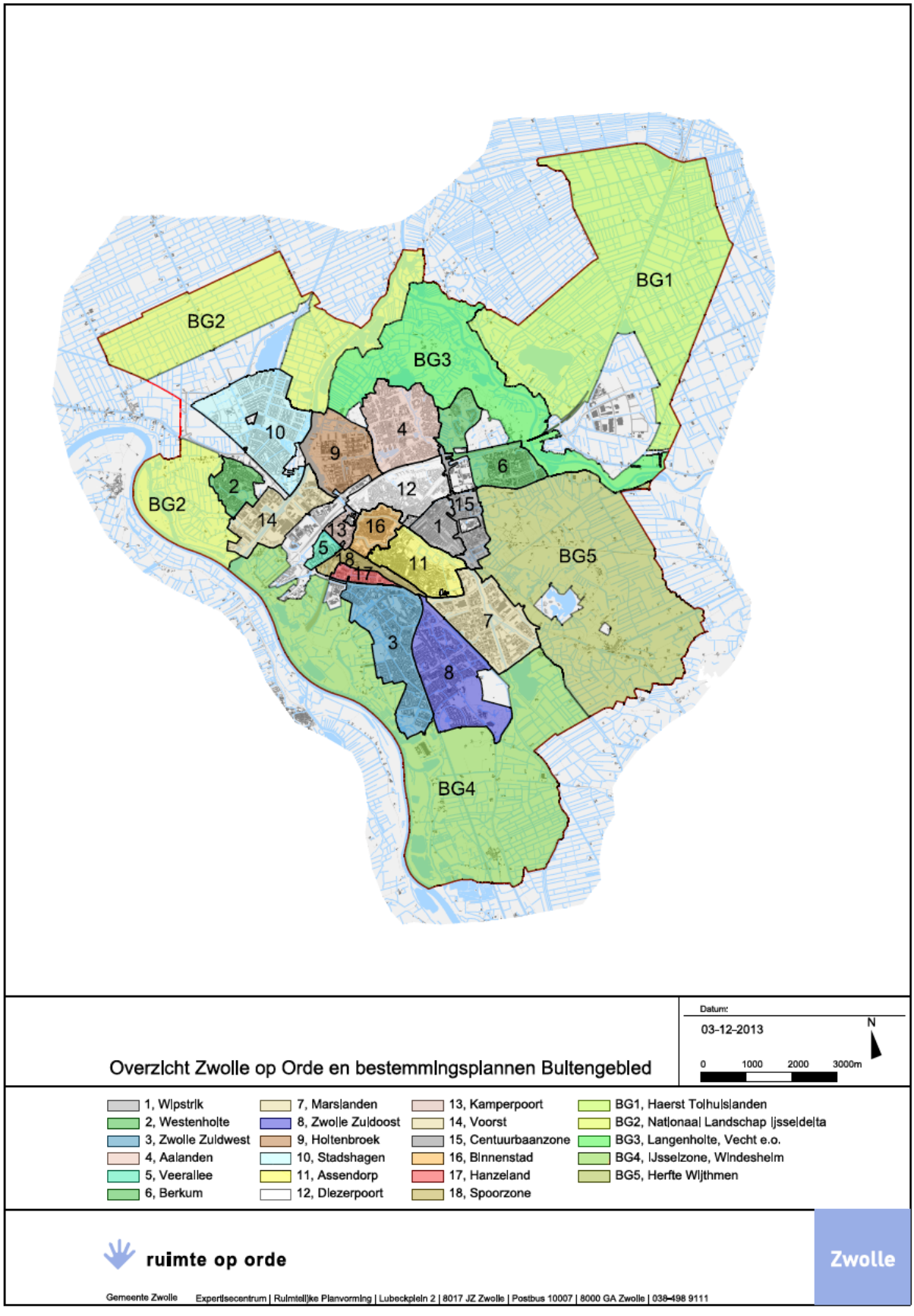
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan Veerallee biedt een toekomstgerichte juridisch-planologische regeling voor de wijk Veerallee.

Grondslag voor het actualiseren van bestemmingsplannen is de actualiseringsplicht voor gemeenten in de Wet ruimtelijke ordening die inhoudt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

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

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de planologische regelingen voor de wijk Veerallee wederom geactualiseerd. Het bestemmingsplan Veerallee voorziet weer in een toekomstgerichte, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.


BG1
BG2
BG3
BG4
BG5
BG2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
Overzicht Zwolle op Orde en bestemmingsplannen Bultengebied
Datum:
03-12-2013
N
0
1000
2000
3000m
1, Wipstrik
2, Westenholte
3, Zwolle Zuidwest
4, Aalanden
5, Veerallee
6, Berkum
7, Marslanden
8, Zwolle Zuidoost
9, Holtenbroek
10, Stadshagen
11, Assendorp
12, Diezerpoort
13, Kamperpoort
14, Voorst
15, Centuurbaanzone
16, Binnenstad
17, Hanzeland
18, Spoorzone
BG1, Haerst Tolhuislanden
BG2, Nationaal Landschap Ijsseldelta
BG3, Langenholte, Vecht e.o.
BG4, IJsselzone, Windesheim
BG5, Herfte Wijthmen
ruimte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart: Overzicht bestemmingsplannen Zwolle op Orde en Buitengebied

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Nieuwe Veerallee, de IJsselallee, de rijksweg A28 en de Rieteweg. Woonbuurt Prinsenpoort is buiten het plangebied gelaten omdat deze op het moment van totstandkomen van dit bestemmingsplan nog volop in ontwikkeling is.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de volgende kaart.

KAART 1 **situering plangebied**

Datum: 29-01-2018

N

0 10 20 30m

plangebied

rulmte op orde

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

Zwolle

kaart 1: Plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende plannen:

Bestemmingsplan Veerallee
NL.IMRO.019300001950-, vastgesteld bij raadsbesluit van 22 september 2008, nr. EC0807-0023, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 12 december 2008, nr. 2008/0185214, onherroepelijk geworden op 26 februari 2009.

Bestemmingsplan Prinsenpoort
NL.IMRO.0193.BP12010, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 mei 2014, nr. EC1304-0018, onherroepelijk geworden op 14 augustus 2014.

Bestemmingsplan IJsselallee
NL.IMRO.019300009003-, vastgesteld bij raadsbesluit van 7 december 2009, nr. EC0910-0108, onherroepelijk geworden op 28 januari 2010.

Bestemmingsplan Spoolde - Grote Voort
NL.IMRO.019300001700-, vastgesteld bij raadsbesluit van 15 maart 1976, nr. 77, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24 mei 1977, nr. 1813.

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren
NL.IMRO.0193.BP16012-0003, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juli 2017, nr. 2017-36744, onherroepelijk geworden op 24 augustus 2017.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

Conclusie

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

2.2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het voorliggende bestemmingsplan Veerallee voorziet niet in meer bouwmogelijkheden dan in de geldende plannen reeds waren opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Veerallee voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.2.2 Provinciaal beleid

Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 in werking getreden.

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor

negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed', mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en natuur.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Aangezien het voorliggende plan Veerallee een conserverend bestemmingsplan is, zijn de stappen uit het Uitvoeringsmodel niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt 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 'stedelijk' woonmilieu wat wordt omschreven als een gevarieerd woongebied met de nadruk op compacte voor- en naoorlogse woonmilieus (bruto dichtheid 30-50 woningen per hectare). Er zijn veel regionale voorzieningen zoals onderwijs, zorg en overheidsinstellingen.

Het Prins Clauspark is aangeduid als 'structuurgroen'. Verder staat structuurgroen aangeduid langs de IJsselallee, Veerallee en rondom de spoorlijn/Kamperweg. De Willemsvaart is aangeduid als 'water'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

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

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

Conclusie

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

2.4 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.

Regeling Parkeernormen 2016

Op 20 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Regeling Parkeernormen 2016 vastgesteld. De Regeling is op 28 september 2016 gepubliceerd en op 29 september 2016 in werking getreden. De Regeling Parkeernormen 2016 is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies & plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. En tenslotte is dit ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en- of gebruik. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze Regeling bepaald.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

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

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

2.6 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 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.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de

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

Deltawet

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

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid
Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

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

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.8 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.9 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle. Geen van de aanwezige coffeeshops bevindt zich in het plangebied.

2.10 Prostitutiebeleid

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

2.11 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het bestemmingsplan Veerallee worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven en wordt het bestemmingsplan getoetst aan het Zwolse milieubeleid.

Geluid

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

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Bij de beoordeling van een plan komt het onderzoeken van varianten nadrukkelijk aan bod en wordt gekeken naar mogelijkheden bij aanpak bij de bron (o.a. stillere wegdeksoorten), in het overdrachtsgebied (scherm of wal) en als laatste een hogere grenswaarde waarbij weer specifiek wordt gekeken naar maatregelen binnen het plan waardoor er ondanks een hogere milieubelasting toch een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Het bestemmingsplan Veerallee valt in de volgende gebiedstypes: 'stedelijk' en 'stroomzone' vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de rijksweg A28 en de spoorlijn.

In de volgende tabel zijn de geluidnormen voor deze gebiedstypen weergegeven.

Gebiedstype	Bron	Ambitie Gemeentelijk beleid	Grenswaarde Gemeentelijk beleid
Stedelijk	Wegverkeer	48 dB	58 dB
	Railverkeer	-	63 dB
Stroomzone	Wegverkeer	-	63 dB
	Railverkeer	-	68 dB

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarde en indien aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

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

kan een hogere grenswaarde worden verleend.

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

Milieuzonering bedrijven

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal indicatoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. De milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten.

Van de in de brochure opgenomen lijst mag echter niet zonder meer gebruik worden gemaakt. Deze VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient als een hulpmiddel om te komen tot een goede afweging voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Luchtkwaliteit

Het Luchtkwaliteitplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteit situatie 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.

Daartoe 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.

Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Het plangebied van bestemmingsplan Veerallee valt binnen het functieklassengebied wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld

gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen de bodemfunctie wonen, dat de kwaliteitsklasse 'industrie' heeft.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het her ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.
Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.
Het bodembeleidsplan (2010) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Ondergrond

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen/functies;
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte-/koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer;
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen;
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied;
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering;
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond;
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

Externe veiligheid

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

Dit betekent dat:

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

Op 20 januari 2009 heeft het college van B&W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

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

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'stedelijk' en ligt binnen het gebiedstype 'stroomzone'.
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A28 en van het spoor. Beide vervoersassen behoren tot het landelijke basisnet en hebben een veiligheidszone. Ook hebben beide vervoersassen een zogenaamd plasbrandaandachtsgebeid dat 30 meter bedraagt. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszones van de A28 en het spoor. Ook ligt het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebeid (PAG-zone). De basisveiligheid is daarmee gewaarborgd.

Voor het gebiedstype 'stedelijk' geldt dat de risicoruimte zeer beperkt is vanwege de hoge personendichtheid en de lage organisatiegraad (met het oog op preparatie op calamiteiten met gevaarlijke stoffen). Voor dit gebiedstype geldt een 'stand still-beleid' voor het groepsrisico, met andere woorden een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen is niet toegestaan. Voor dit gebied geldt dat er geen plek is voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico hebben.

Duurzaam bouwen

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven, namelijk; 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. Het is een kans doe de mogelijkheid biedt om sociale en economische meerwaarde te creëren voor de stad;
- Benutting van lokale bronnen;
- Transitie en innovatie; deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de contouren van de nog te ontwikkelen Zwolse omgevingsvisie. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettige wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van het energieakkoord en de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie en energietransitie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers)extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt. Rekening houden met een veranderd klimaat levert tevens wooncomfort op. Denk bijvoorbeeld aan slapen of werken in (te) warme ruimten wat onprettig is en bij langdurig aanhoudende hitte zelfs negatieve effecten heeft op de gezondheid. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en openbare ruimte robuust, gezond en comfortabel worden ingericht én voorbereid zijn op extremen.

De ambities ten aanzien van de energietransitie zijn vastgelegd in het document 'Zwolle geeft je energie! - Ambitiedocument Energietransitie' (juni 2017).

- Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn;
- In lijn met de hoofdambitie wordt in 2025 de hoeveelheid CO2-uitstoot ten opzichte van 1990 gereduceerd met 25 % en wordt 25 % van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt;
- De energietransitie zet Zwolle in als katalysator voor economische en sociale groei.

Voor energietransitie is gasloos opleveren het uitgangspunt. Daarnaast is in de woonvisie opgenomen dat energieneutraal bij nieuwbouw het uitgangspunt is.

Afval

In de gemeente Zwolle wordt het huishoudelijk afval op verschillende manieren ingezameld. In de eerste plaats wordt groente-, fruit, en tuinafval (gft-afval), oud papier (OPK) en PMD (plastic, metaal, drankenkartons) gescheiden bij de huishoudens opgehaald. Hiervoor worden bij laagbouwwoningen een drietal minicontainers afgegeven. GFT wordt elke 14 dagen ingezameld. Oud papier en PMD 1 keer per vier weken. Bij hoogbouw zal per situatie moeten worden gekeken welke oplossing het beste is (maatwerk).

Restafval wordt ingezameld met ondergrondse restafvalcontainers op buurtniveau. De locaties zijn meestal gelegen bij de uitgang van de buurt. Per 100 aansluitingen wordt één ondergrondse restafvalcontainer geplaatst. Voor fracties als glas en textiel worden op wijkniveau ondergrondse verzamelcontainers geplaatst, meestal in de directe omgeving van winkels. Hiervoor dient wel rekening te worden gehouden in het planontwerp (ruimtelijke inpassing en budget). Overigens worden de textielcontainers betaald door de textielinzamelaar.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Gebiedsbeschrijving

Veerallee is een van de oudere uitbreidingswijken. De wijk is gebouwd op een van de relatief hoog gelegen dekzandruggen rondom de binnenstad.

Het grootste deel van de woningen is van voor de tweede wereldoorlog en heeft een eenvoudige blokverkaveling. De ontwikkeling van de wijk is, even afgezien van enige bebouwing langs de Veerallee, omstreeks 1900 begonnen met bebouwing aan met name de Prins Hendrikstraat en Koningin Wilhelminastraat. In de jaren dertig en veertig van de vorige eeuw kwam de noordelijke grens van de buurt te liggen bij de Dillenburgstraat / Prins Mauritsstraat. In de periode van de wederopbouw na de tweede wereldoorlog werd tenslotte het meest noordelijke deel van de buurt gerealiseerd Rondom de Koningin Wilhelminastraat en Prins Hendrikstraat bestaat de bebouwing uit statige herenhuizen, met aaneengesloten gevels. Voortuinen ontbreken hier. De andere delen van de buurt hebben meer een tuindorpkarakter. Deze delen zijn voor het overgrote deel projectmatig opgezet en weerspiegelen door hun bouwstijl de heersende mode van de tijd waarin de woningen zijn gebouwd.

Bebouwing en ontsluitingsstructuur

De wijk kenmerkt zich door een planmatige opzet en een grote diversiteit aan openbare ruimte en straatprofielen. De opzet wordt gedomineerd door een hiërarchie in wegen en groenstructuur.
Vanouds is de Veerallee een belangrijke invalsroute vanuit het westen maar de (binnen)stad. Na de bouw van Zwolle-Zuid is de Veerallee daarnaast ook onderdeel van een van de routes van Zwolle-Zuid naar de binnenstad. In de jaren negentig is dan ook de Nieuwe Veerallee aangelegd, zodat de Veerallee kan dienen als wijkontsluitingsweg voor de achtergelegen woonbuurt.
De oude verbindingslijn vanuit de stad is duidelijk herkenbaar door de bijzondere bebouwing en het ruime straatprofiel. Ook de wijkontsluitingswegen zijn op deze manier herkenbaar.

Bebouwingsstructuur

Binnen het plangebied zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- het centrale woongebied;
- de parkachtige rand langs de rijksweg A28;
- de strook langs de spoorlijn naar Kampen.

Het centrale woongebied

De woningbouw in dit gebied bestaat uit eengezinshuizen. De vooroorlogse woningbouw wordt hierbij gekenmerkt door ambachtelijke detaillering en de naoorlogse woningbouw wordt getypeerd door systeembouw en sobere detaillering. De woningen bestaan voornamelijk uit een of twee lagen met een kap.

afbeelding: vooroorlogse bebouwing in de Prins Hendrikstraat

afbeelding: naoorlogse bebouwing in de Prinses Beatrixstraat

Een speciale plaats wordt ingenomen door de Veerallee. Door de ligging aan de Willemsvaart en de vroegere functie als invalsroute kent deze lijn een bijzondere karakteristiek met vooral monumentale villabebouwing. Aan het einde van de Veerallee is een belangrijk deel van de Willemsvaart gedempt voor de ontsluiting van de binnenstad. Het gebied heeft hierdoor een stedelijk karakter gekregen met gemengde functies.

afbeelding: monumentale villabebouwing aan de Veerallee

De parkachtige rand langs de rijksweg A28

De parkachtige rand langs de rijksweg A28, waarin ook het Prins Clauspark is gelegen, vormt een groene afronding van de wijk en de overgang naar de rijksweg A28.

De strook langs de spoorlijn naar Kampen

In de strook langs de spoorlijn bevinden zich geen woonfuncties, maar meer maatschappelijke functies. Te denken valt hierbij aan de tennisvelden, schoolgebouwen en een moskee.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het grootste deel van de Veerallee betreft een gebied met een archeologische waarde van 10%. In gebieden met een archeologische waarde van 10% is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Aan de zuidzijde van de Veerallee ligt een klein gebiedje met een archeologische waarde van 50%. Voor dit gebied geldt dat een Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is. Dit onderzoek zal vooral gericht zijn op de mogelijk voor aanwezigheid van prehistorische en middeleeuwse bewoning. Daarnaast kunnen ook sporen uit een minder ver verleden worden vastgelegd en gedocumenteerd. Voorbeelden zijn sporen van de wielerbaan of andere aan de uitspanning gerelateerde gebouwen of objecten.

De archeologische waardering van het plangebied is aangegeven de onderstaande kaart. Het nummer in de tekst correspondeert met het nummer op deze kaart.

2000
Wijk: Veerallee
toponiem: Nijromen. waardering: 50%

Nijromen was een wijn- en theehuis dat al voor 1800 bestond. In het Markeboek van Spoolde komt rond 1645 al de aantekening voor van ene “Henrick Lichthart woonend aen den Spoelderberch in Romen de grontplaatsen daer het oude en het nieuwe huis op staat”. Naast Nijromen bestond er dus ook nog een huis Oudromen. Nijromen komt in openbare stukken die betrekking hebben tot de aanleg van de Willemsvaart veelvuldig voor. De bestekken voor de aanleg lagen hier ook ter inzage. Ook de officiële opening van de Willemsvaart op 24 augustus 1819 werd op Nijromen gevierd.

Nijromen was in 1835 in handen van uitbater Willem Hoogeveen die het draaiende hield tot 1854. In dat laatste jaar is de functie opgeheven en is het omgedoopt tot woonhuis. De tuin werd verkocht aan Johannes Rademaker, die het in 1870 overdeed aan de weduwe Brantsen-Bacher. In 1880 werd de tuin gekocht door Johannes Bernardus Scheuer, inspecteur van de veestalling. Deze Johannes zal pas in 1882 het gehele complex inclusief huis verkrijgen.

Scheuer liet het complex afbreken. Na de sloop in 1890 is op deze plek Villa Maria gebouwd. In 1901 kwam deze villa in bezit van een ander familielid Egbertus Bernardus Scheuer uit Bussum. Deze eigenaar verhuurde het aan de familie Aberson, die druk bezig was met een villa aan de Ruiterlaan. In 1920 werd het verkocht aan de Haagse architect Derk Winkel. Na 1932 kwam het in handen van Jacob Matthijs van Gasselt, eigenaar van N.V. Automobielmaatschappij Swaagman die er een garage exploiteerde.

In 1987 zijn op deze plaats twaalf luxe appartementen gebouwd. De grond van het garagebedrijf was zwaar vervuild. Ter plaatse van het appartementengebouw heeft daarom een diepgaande bodemsanering plaats gevonden. De provincie Overijssel was bevoegd gezag. Het gedeelte van de locatie ter plaatse van het appartementengebouw heeft daarom een waardering gekregen van 0%.

1029
Wijk: Veerallee
toponiem: oude huisplaats 1e Lure. waardering: 50%

Op deze plek is op het kadastrale minuutplan van 1832 een huis/erf met tuin aanwezig onder sectie E589. Het heeft de naam 1e Lure. Het maakt onderdeel uit van het groter gebied Blalo en heeft als toponiem De Luuren. Het huis is eigendom van Derk Diesselhof in deze periode. Derk Diesselhof was van beroep tuinman en wordt omschreven als wonende Buiten de Kamperpoort. Hij was getrouwd met Willemina van den Berg. In 1869 komt het in handen van Johanna Maria Leopoldine Catharine Brantsen, douairière Backer. Het is onder douairière Backer uitgebreid met een tuinmanswoning, oranjerie en nieuwe boerderij. In 1883 wordt het complex bestaande uit de perceelnummers E1427-1430 verkocht aan Jan Disselhof. In 1889 is Willem Dirk Jacob Brouwer de eigenaar. Hij verkoopt het in 1901 aan landbouwer en warmoezenier Gerhardus Vilsterman.

De wijk Veerallee behoorde in het verleden tot een groot gebied dat werd aangeduid als "Buiten de Kamperpoort". Veel huizen en erven op de kadastrale kaart van 1832 gaan terug op voorgangers uit de Middeleeuwen. Dit kan ook het geval zijn voor deze huisplaats. Naast de huisplaats is ook de voormalige tuin E588 op de kaart meegenomen. Dit om tevens te kunnen achterhalen wat de natuurlijke ondergrond van deze locatie is geweest. De verwachting is dat het op een natuurlijke dekzandrug ligt.

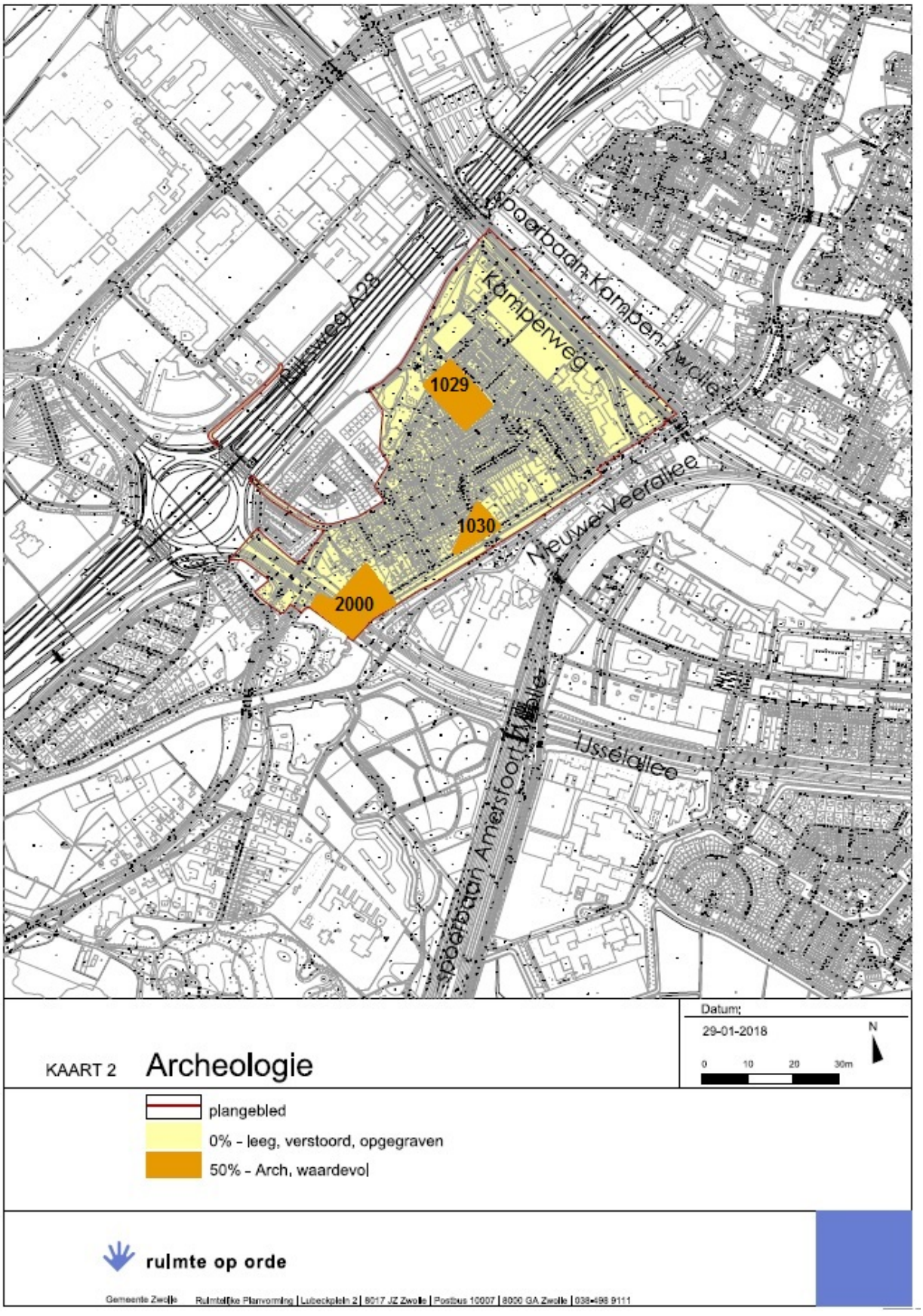
1030
Wijk: Veerallee
toponiem: oude huisplaats 2e Lure. waardering: 50%

Op deze plek is op het kadastrale minuutplan van 1832 een huis/erf met tuin de 2e Lure aanwezig onder

sectie E593. Het maakt onderdeel uit van het groter gebied Blalo en heeft als toponiem De Luuren.

Het huis is eigendom van Jan van Dijk senior in deze periode. In 1843 komt in handen van zijn zoon bierbrouwer Jan van Dijk. In 1846 is de weduwe van Arnoldus Strabbe, Hendrina Maria Bodel de eigenaar. Zij verkoopt het in 1864 aan commissionair Johannes Antonius van Esch. In 1867 is de douariere weduwe van mr. C. Backer de eigenaresse. In deze periode is ook het oude huis gesloopt. Het perceel wordt vanaf dan omschreven als tuingrond en krijgt een nieuw nummer E1353. In 1883 wordt het verkocht aan slager Julius Everhard Wentzel. In 1891 is fabrikant Theodorus Heerkens de eigenaar. Hij verkoopt het in 1905 aan het consortium van loodgieter Gerrit Theodorus Ridder uit Zwolle, aannemer Treep uit Zwolle en aannemer Bijker uit Zwolle. In 1908 wordt het perceel opgesplitst in E2704 (tuingrond), E2705 (bouwterrein). Het bouwterrein wordt eigendom van aannemer Wiebe Bijker. Hij splitst het in twee percelen E2713 (huis en tuin) en E2714 (huis). Na wat kadasterwijzigingen komt E2943(voorheen E2713) in 1914 in handen van hoofdingenieur van de Provinciale Waterstaat Abraham van Linden van den Heuvel. Latere eigenaren zijn de familie van der Ven.

Het andere huis E2942 (voorheen E2714) wordt in 1917 verkocht aan exportslager Gerrit Nijman. Nijman verkoopt het in 1919 aan koopman Herman Koch. In 1922 wordt het gekocht door de NV Vloerzeilfabriek de Vogel en van Calcar uit Zwolle. In 1957 komt het aan de Staat Justitie . Veel huizen en erven op de kadastrale kaart van 1832 gaan terug op voorgangers uit de Middeleeuwen. Dit kan ook het geval zijn voor deze huisplaats. In dit geval is daarom rond het huis een groter gebied aangeven. Dit om tevens te kunnen achterhalen wat de natuurlijke ondergrond van deze locatie is geweest. De verwachting is dat het op een natuurlijke dekzandrug ligt.


Rijksweg A28
Spoorbaan Kampen - Zwolle
Kamperweg
1029
1030
2000
Nieuwe Veerallee
IJsseldallee
Spoorbaan Amersfoort - Zwolle
KAART 2
Archeologie
Datum:
29-01-2018
N
0
10
20
30m
plangebied
0% - leeg, verstoord, opgegraven
50% - Arch, waardevol
ruimte op orde
Gemeente Zwolle
Ruimtelijke Planvorming | Lübeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart 2: Archeologie

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

Voor de Veerallee is een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Dit is de Cultuurhistorische quickscan Veerallee met bijbehorende waardenkaart, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd. Met name is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar ook andere aspecten zoals de historisch-ruimtelijke structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

Algemene beschrijving plangebied

De wijk Veerallee bevindt zich in het zuidwestelijke deel van de bebouwde kom van Zwolle en ligt tussen de A28 en de Nieuwe Veerallee. Het gebied kwam vanaf de periode rond 1900 in beeld als stadsuitbreiding, aanvankelijk voor de beter gesitueerden die er langs de Veerallee grote villa's lieten bouwen. Ook aan de rond 1900-1905 aangelegde woonstraten haaks op de Veerallee werden in die periode grote woonhuizen gerealiseerd. Voor de midden- en arbeidersklassen werd eveneens in de wijk gebouwd, vooral gedurende de eerste helft van de vorige eeuw. Langs de Veerallee vestigden zich twee bekende Zwolse onderwijsinstellingen, de Christelijke HBS en het Gymnasium Celeanum, beide in representatieve schoolgebouwen. Met de komst van de A28 kwam een duidelijke afbakening aan de noordzijde van de wijk tot stand. Langs de in de jaren 70 verlegde snelweg werd als buffer een brede groenzone aangelegd. In de jaren 50 en 60 is de Veerallee grotendeels afgerond met kleine woonbuurten met vrijstaande en geschakelde middenstandswoningen en rijtjeshuizen.

Omgeven door de bedrijventerreinen, spoortrajecten en brede verkeersstructuren ligt de Veerallee enigszins geïsoleerd van de andere Zwolse woongebieden. Het gebied heeft zijn historische karakter, bepaald door de karakteristieke en zeer gevarieerde woonbebouwing uit vooral de eerste helft van de twintigste eeuw goed behouden. De schilderachtige zuidelijke wijkrand met zijn vele villa's is voor het binnenkomende verkeer een fraai visitekaartje voor de stad.

Historisch-ruimtelijke structuren

Het onderzoeksgebied heeft als totaal grote historische betekenis vanwege de markante en nog grotendeels goed afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis vanaf de late negentiende eeuw. Eerdere fasen, bijvoorbeeld van de landschapsvorming en het historische landgebruik zijn door de aanleg van de wijk uit het zicht geraakt.

Bij de waardenbepaling van de historische structuren betreft het die aanwezige c.q. zichtbare en nog goed herkenbare structuren, die kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een specifieke ontwikkeling binnen het gebied (functie).

De belangrijkste historische ruimtelijke structuren zijn:

Uit de periode voor 1900:

- De structuur van de Veerallee als representatieve lommerrijke laan langs de Willemsvaart, tevens het tracé van oudere structuren en linie tussen Zwolle en het Katerveer.

- De sterk aangepaste restanten van de Willemsvaart;
- De spoorlijn Zwolle-Kampen langs de noordzijde;
- Enkele perceelsstructuren ten noorden van de Veerallee in het bouwblok tussen Prinses Julianastraat en Prins Hendrikstraat. Eén van deze oude structuren wordt gemarkeerd door een reeks oude linden;
- Locatie en restanten van de buitenplaats Villa Flora.

Uit de periode 1900-1940:

- Het stratenplan en de bebouwing van de in verschillende fasen ontwikkelde woonwijk; de fasegewijze ontwikkeling van straten en huizenblokken is zeer goed afleesbaar gebleven. De wijkopzet en het stratenplan bezitten herkenbare en markante aspecten, die in de eerste helft van de twintigste eeuw gangbaar waren, zoals de eenvoudige villaparkopzet met centrale allee met middenberm in het zuidelijk deel van Veerallee, en het stratenplan met geknikte straten en kleine pleinruimtes met schuin geplaatste woningblokken in het centrale deel van Veerallee. Karakteristiek voor de wijk is dat er geen grootschalig en uitgewerkt stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt, maar een groot aantal, waarschijnlijk nauw met de woningbouwprojecten samenhangende deelplannen.

Uit de periode 1945-1965:

- In feite de afronding van de wijk binnen de toen (voor de verlegging van de A28) beschikbare ruimte, waarbij het vooroorlogse stratenplan verder is uitgelegd en aangevuld. Vooral de invulling met geschakelde woningen in een halfopen verkaveling wijkt duidelijk af van de vooroorlogse periode.

De historische gelaagdheid uit zich onder meer in de aanwezigheid van interessante ruimtelijke deelstructuren en ensembles met cultuurhistorische waarde. Samen vertellen deze ensembles het verhaal van het plangebied. In Veerallee betreft het de volgende historische ensembles:

- Het ensemble representatieve lintbebouwing langs de oude Veerallee;
- Het ensemble geschakelde herenhuizen in het plan Noorman-van Essen (Koningin Wilhelminastraat, Prins Hendrikstraat, Veerallee);
- Het “villapark” in het zuidelijke deel van Veerallee;
- Woningbouw dmv geschakelde woningen in grote en kleine complexen, middenstands- en arbeidersklasse uit het interbellum;
- Het ensemble naoorlogse woningbouw langs de noordflank van de woonwijk.

Gebiedsdelen met beperkte/ geen cultuurhistorische waarde

- De zone met thans braak liggend terrein en het Prins Clauspark ten noorden van de Prins Bernhardstraat.
- Gebied met sportvelden ten noordoosten van de Koningin Wilhelminastraat.
- Terrein tussen de Kamperweg en spoortracé Zwolle-Kampen.

<u>Waardering van objecten en ensembles</u>

De waardering van objecten en sensembles is onderverdeeld in de waarden:

- zeer hoge cultuurhistorische waarde; kleur rood;
- hoge cultuurhistorische waarde; kleur oranje;
- attentiewaarde (regulier welstandstoezicht volstaat); kleur geel;
- indifferente waarde; kleur wit.

De waardering wordt weergegeven op de bijbehorende Cultuurhistorische waardenkaart Veerallee
De wijze van waardering is in de Cultuurhistorische quickscan Veerallee verder omschreven in de paragraaf Historische bouwkunde. In de lijst van objecten en ensembles in de Cultuurhistorische Quickscan Veerallee is van objecten/ensembles een beschrijving gegeven van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

<u>Historische groenstructuren</u>

Ook de waardevolle historische groenstructuren en groenelementen zijn op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. In de cultuurhistorische quickscan wordt een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarden hiervan.

afbeelding: de Veerallee (rond 1885), de weg waaraan de wijk haar naam dankt. Deze bomenrijke allee verbond de stad met het Katerveer, en zo over land met west Nederland. De Veerallee liep sinds 1819 parallel aan de Willemsvaart, de voormalige waterverbinding tussen Zwolle en de IJssel. De foto is genomen richting de stad, met links de locatie van huis Nijromen, op de weg de rails voor de paardentram, rechts de Willemsvaart.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in de Veerallee worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden de Cultuurhistorische analyse als bijlage bij deze toelichting.

De meeste gebouwen zijn in dit bestemmingsplan al voorzien van een conserverende bestemming. Er is echter nader onderzoek nodig naar de wijze en mate van verdere bescherming.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Categorisering van wegen

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties.

De rijksweg A28, die de noordwestgrens van de Veerallee vormt, is een zogenaamde stroomweg. Hier staat

de onbelemmerde doorstroming van het verkeer centraal. De IJsselallee maakt deel uit van de buitenring en fungeert als zogenaamde gebiedsontsluitingsweg A met een maximumsnelheid van 70 km/uur. De Nieuwe Veerallee fungeert als zogenaamde gebiedsontsluitingsweg B, en heeft een belangrijke functie voor de bereikbaarheid van de Veerallee. De maximumsnelheid is 50 km/uur.
De overige wegen binnen de Veerallee zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De inrichting is sober uitgevoerd middels de aanleg van drempels, plateaus en andere verkeersremmende maatregelen.

De voor autoverkeer belangrijkste toegang tot de wijk is de aansluiting van de Prinses Julianastraat op de Nieuwe Veerallee. Daarnaast zijn er de aansluiting van de Koningin Wilhelminastraat op de Nieuwe Veerallee en op de Kamperweg. Ten behoeve van Prinsenpoort is een ontsluiting via de Prinses Margrietstraat en Spoolderparkweg op de Grote Voort mogelijk gemaakt.

Openbaar vervoer

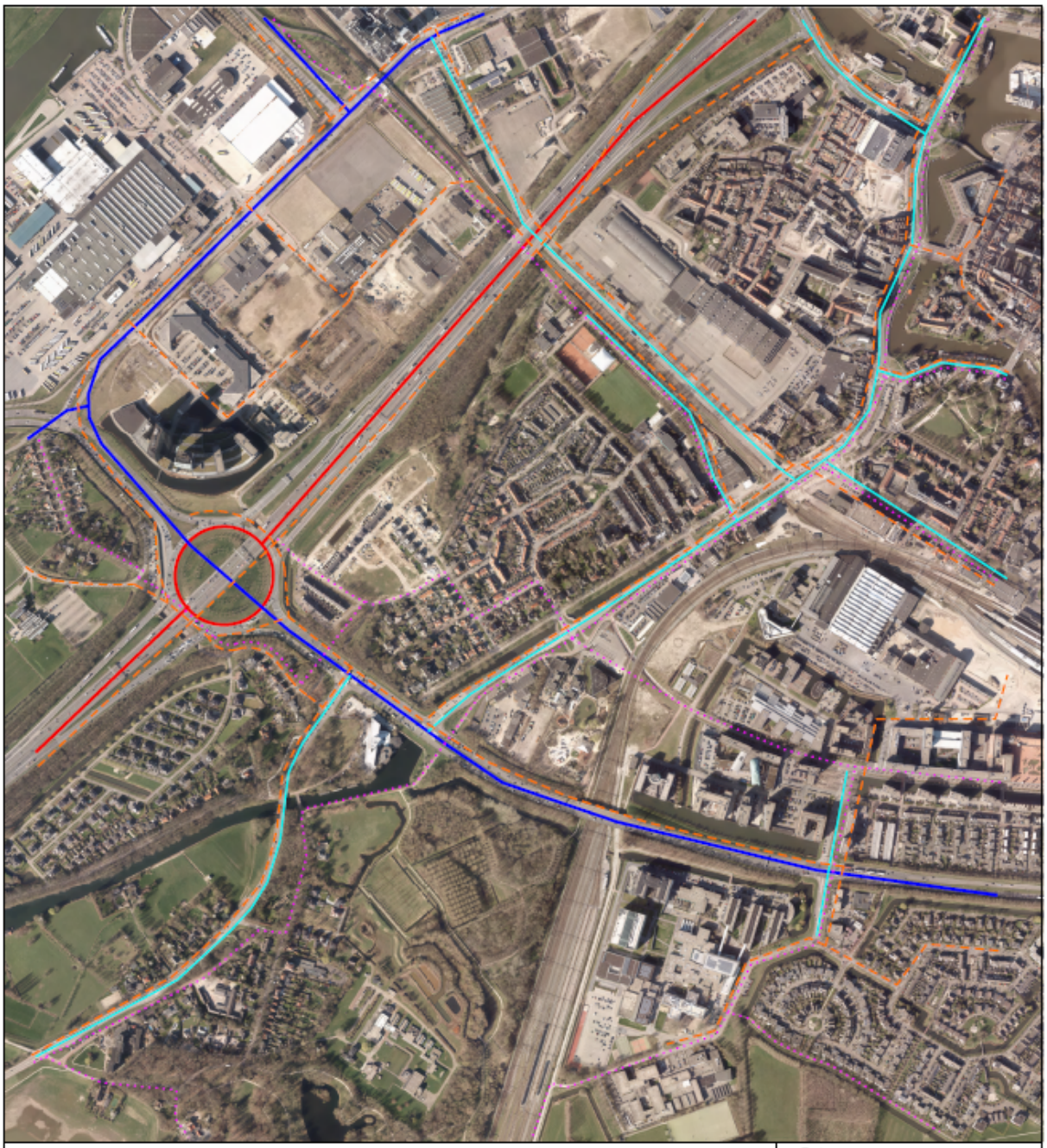
Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het NS station en openbaar vervoerknooppunt. Het deel van de wijk, dat het dichtst bij het centrum is gelegen, ligt op circa 700 meter afstand van het station. Aan de rand van het plangebied, aan de Nieuwe Veerallee liggen op twee plekken bushaltes. Deze haltes worden bediend door streekbussen richting de Veluwe. In 2018 wordt aan de zuidzijde van het NS station een nieuw busstation gerealiseerd dat via de nieuwe busbrug een directe verbinding krijgt naar de Willemskade. Voor de bussen vanaf de Nieuwe Veerallee biedt deze nieuwe infrastructuur een korte rechtstreekse verbinding met het openbaar knooppunt. De oplevering van deze nieuwe infrastructuur wordt verwacht ca. 1 januari 2019.

Fietsverkeer

Om het fietsgebruik te stimuleren heeft de gemeente hoofdfietsroutes aan gewezen, die de woonwijken met het centrum, het station of werkgebieden verbinden. Aan deze routes wordt in Zwolle een aantal eisen gesteld, ondermeer op het gebied van comfort, vlotheid, veiligheid en herkenbaarheid. De wegen in de wijk Veerallee die onderdeel uit maken van een hoofdfietsroute zijn de Nieuwe Veerallee, de Kamperweg, de Oranje Nassaulaan en de Prinses Margrietstraat. De Kamperweg is vormgegeven als fietsstraat.

Parkeren

In de wijk Veerallee is parkeren niet gereguleerd. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar het parkeerbeleid dat is vastgelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'.


KAART 3
Verkeersstructuur
Datum:
29-01-2018
N
0
10
20
30m
plangrens
stroomweg
gebiedsontsluitingsweg A (binnen beb.kom 70 km/u)
gebiedsontsluitingsweg B (binnen beb.kom 50 km/u)
hoofdfietsroute
busllijn
ruimte op orde
Gemeente Zwolle
Ruimtelijke Planvorming | Lübeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111
Zwolle

kaart 3: Verkeersstructuur

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Hoofdgroenstructuur

Het gedeelte van de wijk langs de Veerallee wordt gekenmerkt door grote vrijstaande huizen met grote tuinen met oude bomen, die een belangrijke ondersteunende functie hebben van het groen langs de allee en de vaart. Daarachter liggen grotendeels gesloten woonblokken met kleinere tuinen. De westelijke rand wordt gevormd door veelal twee onder één kap en vrijstaande woningen met meer groen.

Het groen van stedelijke betekenis maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur die voor Zwolle is vastgesteld. Deze wordt onder meer gevormd door de Veerallee, het water van de Willemsvaart en de Nieuwe Veerallee en het begeleidende groen. Deze groene structuur vormt een essentiële schakel tussen de binnenstad en het gebied langs de IJssel. Een doorgaande laanbeplanting en de aanwezigheid van water zijn cruciaal. Ook het groen rond de Kamperweg, de Rieteweg en het tussenliggende spoor naar Kampen hoort bij de Stedelijke hoofdgroenstructuur. Hier is het groene, enigszins informele ruderale en zandige milieu karakteristiek. Tenslotte maakt ook het begeleidende groen van het knooppunt Spoolde en de IJsselallee deel uit van de hoofdgroenstructuur, als groene begeleiding van het stedelijk hoofdwegennet. Dit onderdeel strekt zich wat het groen betreft uit tot de particuliere tuinen langs de Strick van Linschotenlaan.

KAART 4 **Groenstructuur**

Datum: 29-01-2018

N

0 10 20 30m

plangrens
hoofdgroenstructuur
wijkgroenstructuur

ruimte op orde

Zwolle

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

kaart 4: Groenstructuur

Wijkgroenstructuur

De wijk Veerallee is dicht bebouwd en toch een groene wijk. Dat komt in de eerste plaats door de grote tuinen langs de Veerallee zelf. Plaatselijk komen hier groepen van bijzondere bomen voor. Ook zijn er enkele straten met een ruim groen profiel, zoals de Oranje Nassaulaan en de Prins Bernhardstraat. Deze worden tezamen met de andere straten met een duidelijke wijkontsluitingsfunctie tot de wijkgroenstructuur gerekend. In de wijk zelf zijn slechts twee open groene ruimten, namelijk aan de Koningin Anna Pawlonastraat en op het Prins Frederikplein. Deze worden beide tot het wijkgroen gerekend. Alleen op de laatstgenoemde locatie is genoeg ruimte voor een speelplek.
Voor activiteiten in het groen die meer ruimte vergen is plaats in het Prins Clauspark aan de noordwestelijke rand van de wijk, waar langs de rijksweg A28 het meest omvangrijke wijkgroen is gelegen in de vorm van speelterreinen, een nutstuin en een dierenweide. De sportvoorzieningen langs de Kamperweg worden ook tot het wijkgroen gerekend, vanwege hun functie voor de wijk, maar zij kennen een veel meer gereguleerd gebruik in school- of verenigingsverband.

afbeelding: Prins Clauspark

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

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

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

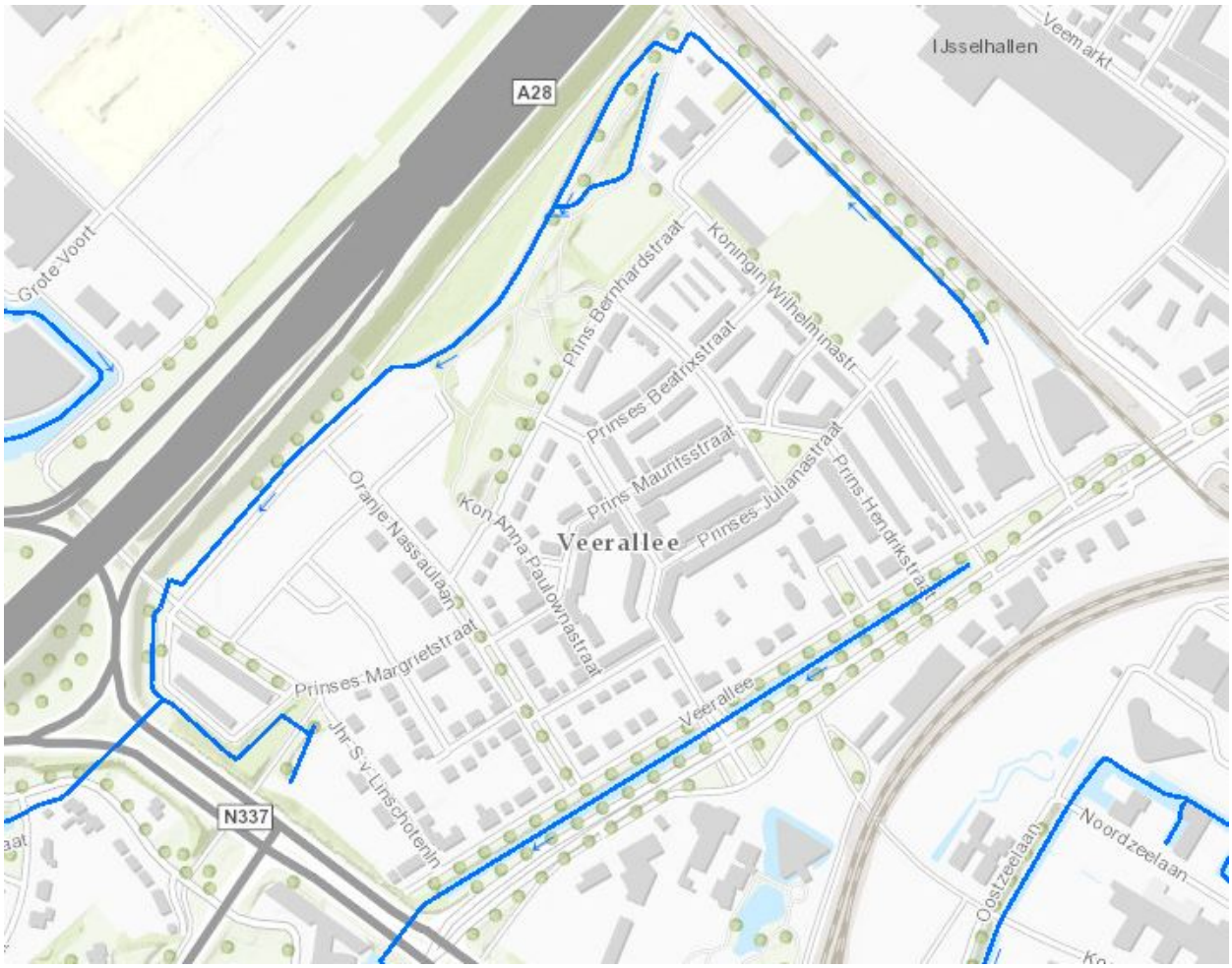
3.6.1.1 Waterstructuur

Watergangen

De waterstructuur in het plangebied is voor het grootste deel in de periode 1830 - 1980 tot stand gekomen. Van de oorspronkelijk naar het Zwarte Water afvoerende Zandwetering is geen enkel relict meer aanwezig. De Willemsvaart doorsneed in 1819 deze Zandwetering en vormt daarmede de zuidoostelijke plangebiedbegrenzing. De Zandwetering bleef vanaf de Willemsvaart haar functie behouden totdat in 1964 het Zwolle-IJsselkanaal werd gegraven. De afwatering vond vervolgens plaats via een gemaal aan de Oude Veerweg op de Willemsvaart.

Van oorsprong is het plangebied een rivierklei gebied met een maaiveldhoogte van ±0,10 tot ±0,60 meter +NAP. In de periode 1920 tot 1956 is het plangebied gerealiseerd. Het maaiveld is met zand opgehoogd tot 1,50 / 1,60 meter +NAP. De Willemsvaart en de bermsloten binnen het plangebied zijn qua oppervlak afgestemd op het bergen van overstortwater uit het gemengde rioolstelsel en de afvoer van regenwater.

De primaire watergangen in het plangebied (zie volgende afbeelding) zijn onderdeel van het stedelijk oppervlakte water en worden beheerd en onderhouden door het waterschap Drents Overijsselse Delta. De beschermingszone bevindt zich 5 meter uit de insteek van de watergang. Op en rondom de hoofdwatergangen is de keur van het waterschap van toepassing. Eigenaren en gebruikers van een woning, bedrijf of perceel grond nabij een hoofdwatergang zijn verplicht om zich aan de keur te houden. De keur behoudt te allen tijde zijn zelfstandige werking.



afbeelding 1: primaire watergangen Veerallee

Het waterschap streeft door bemaling een vast peil in het stedelijke gebied na. Het peil is afgestemd op een goede drooglegging van de wijk. Sinds de opheffing in 2005 van het gemaal aan de Oude Veerweg wordt het gehele plangebied bemalen door het gemaal Katerveer en wordt een waterpeil van -0,20 meter NAP nagestreefd.

Riolering

In de wijk Veerallee ligt deels een gemengd riool en deels gescheiden riolering. In Prinsenpoort wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en bij hevige regenval loost het infiltratieriool op het aanwezige oppervlaktewater. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De droogweerafvoer en ook de hemelwaterafvoer vanuit het oudere deel wordt afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Op het rioolstelsel in Veerallee komt ook het afvalwater van omliggende bemalingsgebiedjes binnen. Vanuit het gemend riool kan een overstort plaatsvinden op de Willemsvaart. Dit vindt plaats via een bergbezinkbassin.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat hemelwaterinfiltratie plaatsvindt en het relatief schone water dus niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie gaat.

3.6.1.2 Waterwinning

Het waterwingebied 'Engelse werk' ligt buiten het plangebied. Dit waterwingebied is door de provincie Overijssel beschermd door een er omheen gelegd grondwaterbeschermingsgebied. In het kader van de verplaatsing van het waterwingebied is de ligging van het grondwaterbeschermingsgebied in 2008 gewijzigd. Een klein deel van het grondwaterbeschermingsgebied 'Engelse Werk' ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Veerallee.

Het provinciaal beleid met betrekking tot waterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2017. Uitgangspunt is dat er een voldoende voorraad grondwater is, die goed wordt beschermd en zorgvuldig wordt gebruikt zonder achteruitgang in kwantiteit en kwaliteit. De provincie zet dan ook in op het zo groot mogelijk houden van de grondwatervoorraad. Via de ruimtelijke ordeningslijn wil de provincie de openbare drinkwatervoorziening beschermen en verbeteren, waarbij de meest doelmatige bescherming is via verbodsbepalingen gericht op ruimtelijke functies die risico hebben voor grondwaterverontreiniging. De regelgeving over de bescherming van grondwater is opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het kleine deel van het plangebied dat onderdeel is van het grondwaterbeschermingsgebied zijn geen veranderingen aan de orde. Deze gronden worden planologisch beschermd door middel van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' met bijbehorende regels (zie Artikel 24).

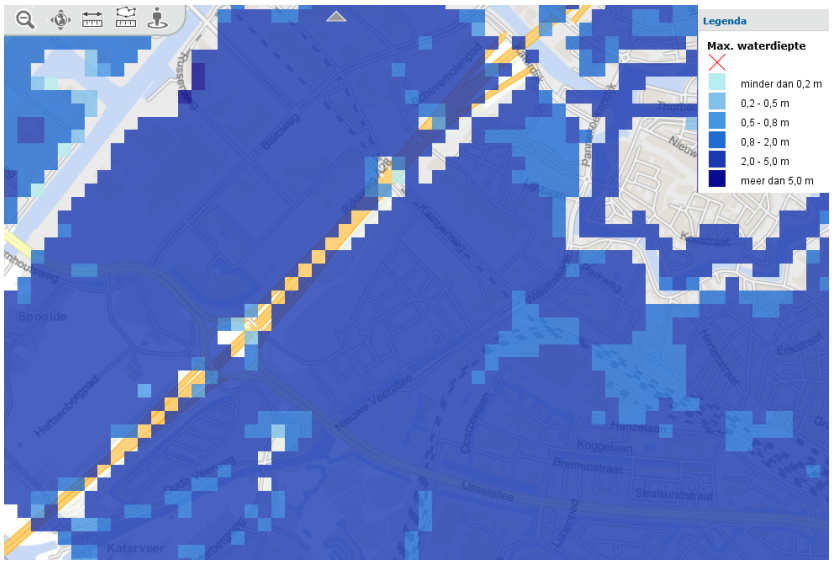
3.6.1.3 Overstromingsrisico

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 aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

<u>Risico-inventarisatie</u>

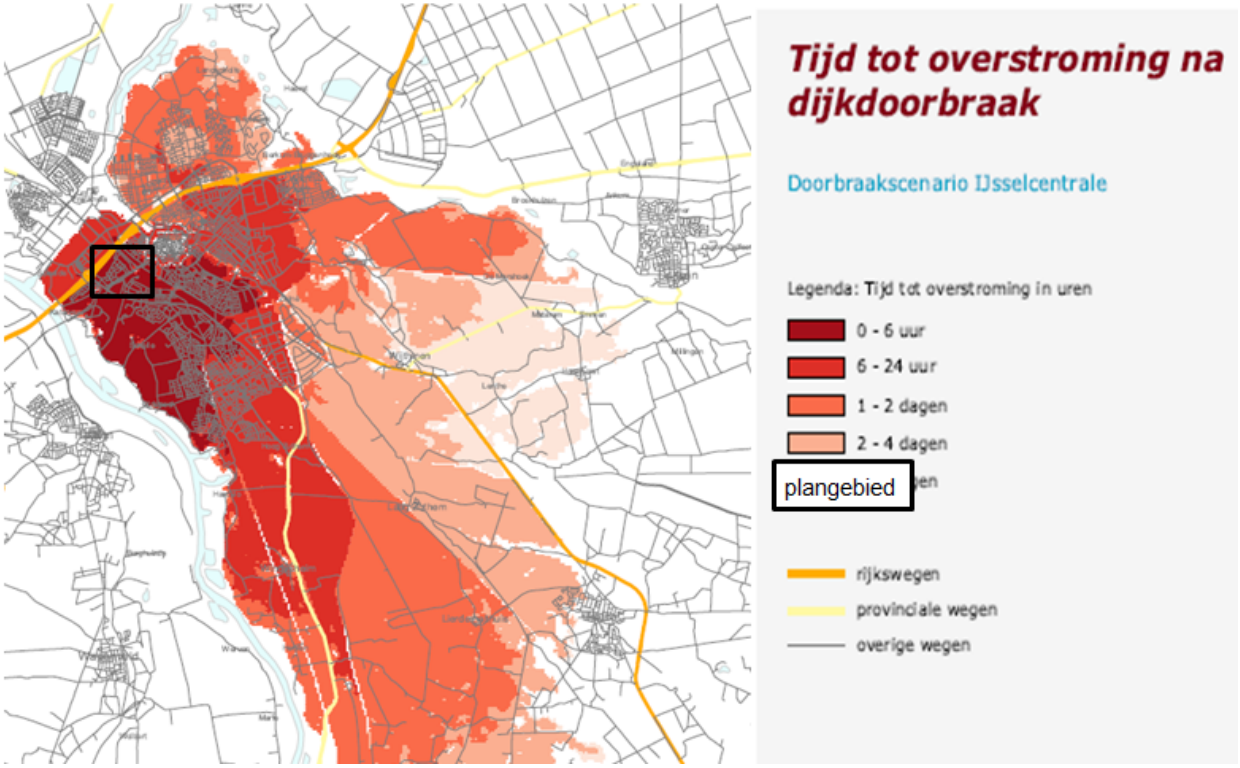
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied (IJsseldijk) geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend 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 (zie volgende afbeelding). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep.



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

De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In de volgende afbeelding is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is snel, namelijk 0 tot 6 uur.



afbeelding 3: Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

Bij nieuwe ontwikkelingen in 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 onder andere te vinden op de website www.onswater.nl.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. Het watersysteem van het plangebied blijft ongewijzigd.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Bevolking

Veerallee heeft op 1 januari 2016 1.484 bewoners en 527 huishoudens. Er wonen relatief meer jongeren en minder ouderen dan gemiddeld in Zwolle. De werkloosheid is laag en er zijn meer huishoudens met een hoog en minder met een laag inkomen. Er zijn relatief minder eenoudergezinnen en minder mensen met een niet-westerse achtergrond dan gemiddeld in Zwolle.

Woonsituatie

Goed zichtbaar is dat de wijk Veerallee in verschillende perioden tot stand is gekomen. Monumentale rijenhuizen staan aan de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat. Langs de Oude Veerallee en de Strick van Linschotenlaan staan merendeels vrijstaande huizen van verschillende leeftijden. Het gebied achter de Veerallee is in de loop der jaren successievelijk bebouwd met rijenwoningen en tweeonder-een-kapwoningen. Het seniorencomplex op de hoek Veerallee – Jhr. Strick van Linschotenlaan is een recenter gebouwd gestapeld woongebouw. De eerste woningen in de nieuwbouwbuurt Prinsenpoort zijn in 2015 verrezen.

Van de woningen in Veerallee is bijna 90 procent koop en er is weinig etagebouw. Van alle woningen in Veerallee is 90 procent gebouwd in de periode voor 1970 en daarbinnen is ruim 60 procent gebouwd vóór 1946.

Kernindicatoren

	Veerallee	Zwolle
inwoners [2016]	1.484	124.893
huishoudens [2016]	527	54.397
% jongeren [2016]	15	12
% ouderen [2016]	13	15
% koopwoningen [2016]	86	55
% huurwoningen [2016]	14	45
% etagebouw [2016]	18	32
% werkloosheid [2016]	5	9
% huishoudens < 105% van sociaal minimum [2013]	7	9
% hoge inkomens [2013]	38	18
% eenouderhuishoudens [2016]	5	6
% niet-westerse allochtonen [2016]	2	10

Bron: O&I, gemeente Zwolle

Onzelfstandige woonruimte

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

Het beleid over het toestaan van onzelfstandige woonruimte is vastgelegd in de 'Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte' die in werking is getreden op 28 maart 2014 (zie ook paragraaf 2.7 Volkshuisvestingsbeleid). Het gemeentelijk beleid voor onzelfstandige woonruimte in de wijk Veerallee ziet er als volgt uit:

Het beleid geeft aan dat voor de wijk Veerallee geen afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

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

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De functionele structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De woningen in het plangebied wordt in bestemmingsplan Veerallee conserverend bestemd.

De bestaande woningen met onzelfstandige woonruimte zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid met een aanduiding voor afwijkend gebruik en opgenomen op de Lijst van afwijkend gebruik die als bijlage bij de regels is gevoegd. Hierbij is aangegeven hoeveel bewoners maximaal zijn toegestaan.

De woonbuurt in aanbouw Prinsenpoort is buiten het plangebied gelaten.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Sport & recreatie

Sport

In de wijk Veerallee is een aantal mogelijkheden voor sportbeoefening. Op het gebied van buitensportvoorzieningen heeft de tennisaccommodatie van ZLTB een belangrijke rol voor de buurt met daarnaast een aantal trapveldjes en parkvoorzieningen. Voor de binnensport zijn minder voorzieningen beschikbaar. Deze blijven beperkt tot de gymzaal aan de Wilhelminastraat 28.

Aan de noordoostzijde van de wijk liggen de sportvelden die gebruikt worden door verenigingen en scholen.

Recreatie

Aan de noordwestzijde van de wijk, langs de rijksweg A28, ligt het wijkpark, het Prins Clauspark. In dit park liggen de grote recreatieve voorzieningen van de wijk, zoals een nutstuincomplex en buurtweide 'de Wollewei'. Alsmede een hondenspeeltuin en wandelpaden.

De spreiding van de speelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar is over het algemeen voldoende. Bovendien is de wijk rustig en ruim van opzet waardoor kinderen in de woonomgeving veilig kunnen spelen. Er zijn twee grote speelvoorzieningen, te weten op het Frederikplein en in het Prins Clauspark. In dit park ligt behalve een speelplek voor 0–12 jarigen ook een trapveld en een pannakooi voor de jeugd vanaf 12 jaar. Op het schoolplein van het Agnietencollege is een basketbalpaal geplaatst die ook door de buurt gebruikt mag worden. In de nieuwe woonbuurt Prinsenpoort is één speelplek voor kinderen tot 6 jaar. Voor oudere kinderen zijn de speelvoorzieningen in het Clauspark goed bereikbaar.

3.8.2 Maatschappelijk

Onderwijsvoorzieningen

In de wijk Veerallee bevinden zich geen scholen voor basisonderwijs.
De wijk kent wel een school voor voortgezet onderwijs: het Carolus Clusius College, welke onderdeel uitmaakt van het Agnietencollege. De school kent een breed onderwijsaanbod, van VMBO tot en met gymnasium en heeft een stedelijke, zelfs regionale functie. De school is gevestigd aan de Prinses Julianastraat 66 en heeft daarnaast het schoolgebouw aan de Koningin Wilhelminastraat 93 in gebruik. Het schoolgebouw aan de Koningin Wilhelmastraat 93 wordt ook gebruikt door DOC93. DOC93 is een onderwijsvoorziening die extra zorg biedt aan leerlingen die dit nodig hebben.

Belangrijkste aanbod overige maatschappelijke voorzieningen

Het aantal in de Veerallee gevestigde maatschappelijke voorzieningen is niet groot. Aan de Koningin Wilhelminastaat 91 is een kinderopvangvoorziening gevestigd. In de Veerallee bevindt zich aan de Koningin Wilhelminastraat 95 de moskee Ghulzar-e-Madina. Aan de Koningin Wilhelminastraat 5 bevindt zich balletstudio Carla Nijland.

In de omliggende wijken kunnen bewoners terecht voor andersoortige kerken, de huisarts, tandarts, apotheek, postkantoor en bank.

3.8.3 Commercieel

Detailhandel

In de Veerallee is geen buurt- of wijkwinkelcentrum aanwezig. De dagelijkse boodschappen kunnen buiten de wijk gedaan worden. De dichtsbijzijnde supermarkt is de Jumbo aan de Veemarkt.

Motorbrandstofverkooppunt

Aan de Nieuwe Veerallee 12, in de uiterste noordoosthoek van het plangebied, bevindt zich tankstation Shell Express. Dit motorbrandstofverkooppunt verkoopt geen brandstof met LPG.

Horeca

In het pand aan de Koningin Wilhelminastraat 6 bevindt zich hotel Fidder.

Bedrijven c.q. kantoren

In de uiterste noordoosthoek aan de Nieuwe Veerallee 10-12 bevinden zich nabij het tankstation de Kwik-Fit, de Stichting Kringloop Zwolle en de ICT Kringloop.

Het kantoor van woningcorporatie DeltaWonen is gevestigd in het voormalige gebouw van het Gymnasium Celeanum aan de Veerallee 30 en het naastgelegen pand Veerallee 29.

Aan de Veerallee 18 is reclamebureau Puur!fct gevestigd en aan de Veerallee 38 De Bruin architecten. Aan de Prins Alexanderstraat 8 bevindt zich Pierik Horeca Exploitatie (o.a. automatenverhuur).

Beroepen aan huis c.q. afwijkend gebruik

Verspreid door de wijk bevinden zich een aantal beroepen aan huis.

3.9 Milieu

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

3.9.1 Geluid

Zwolle heeft in 2014 een actieplan geluid opgesteld. Op basis van een analyse van de geluidssituatie in de stad is bepaald waar de geluidhinderknelpunten zich bevinden. In de wijk Veerallee bevinden zich geen geluidhinderknelpunten, zo volgt uit het actieplan geluid.

Wegverkeerslawaai

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

Het plangebied Veerallee valt binnen de geluidszone van de volgende wegen: rijksweg A28, Kamperweg, Rieteweg, Nieuwe Veerallee en IJsselallee.
Langs de zoneplichtige wegen in het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Geluidreducerende voorzieningen
Rondom het plangebied zijn geluidreducerende voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat.

In het kader van de reconstructie van de rijksweg A28 (benutting extra rijstrook in de spits) zijn geluidsreducerende en geluidwerende maatregelen getroffen (zeer open asfaltbeton (zoab), verhoging geluidscherm, en maximum snelheid van 80 kilometer per uur gedurende de spits).

In het kader van de ontwikkeling van Prinsenpoort is de geluidswal langs de toerit van de A28 doorgetrokken tot onder aan de afrit als geluidreducerende maatregel. Langs de IJssellallee is een geluidsscherm aanwezig.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van 2 spoorwegen. De spoorlijn Zwolle-Kampen (trajectnummer: 112) heeft een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van het spoor. De spoorlijn Zwolle-Amersfoort (trajectnummer 252) heeft een geluidzone van 300 meter aan weerszijden van het spoor.
Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies voorzien. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn het gezoneerde industrieterrein Voorst en het gezoneerde industrieterrein Stork Wärtsilä Diesel / Nederlandse Spoorwegen N.V. gelegen. Dit zijn industrieterreinen, waar inrichtingen toegelaten zijn die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. (zie onderstaande kaart).

Een deel van de geluidszone van het industrieterrein Voorst bevindt zich in het noordelijke gedeelte van het plangebied in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Erftoegangsweg'. Deze zone is op de plankaart weergegeven. De zonegrens vormt de toegelaten 50 dB(A) contour van het industrielawaai.
Er worden geen wijzigingen in de bestaande zonegrens aangebracht. Binnen deze zone bevinden zich geen bestaande geluidsgevoelige functies en zijn ook geen nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

KAART 5
Geluid
Datum:
29-01-2018
N
0
10
20
30m
plangrens
48 dB etmaal waardecontour
na aftrek art. 110g Wgh
53 dB etmaal waardecontour
na aftrek art. 110g Wgh
de wettelijke zone van de Rijksweg A-28
de wettelijke zone van de Rijksweg A-28
zone Industrielawaal Hanzeland
zone Industrielawaal Voorst
ruimte op orde
Zwolle

kaart 5: Geluid

3.9.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

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

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

Bedrijven op woonlocaties

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

Bedrijvenlocatie aan de Veerallee

Voor de bedrijvenlocatie aan de Veerallee nabij het spoor van Zwolle naar Kampen is de bestemming Bedrijf opgenomen. De bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging bij regels geeft aan welke bedrijvigheid in de bestemming Bedrijf is toegestaan. Zie voor meer informatie in hoofdstuk 1van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

In het geldende bestemmingsplan zijn op de locatie bedrijfsactiviteiten van de lichte categorieën (1 en 2) toegestaan. Deze toegestane bedrijfsactiviteiten zijn in dit bestemmingsplan Veerallee wederom overgenomen als toelaatbaar. Deze lichte categorieën bedrijfsactiviteiten zijn in de actuele systematiek opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en zijn daarin aangeduid als toegestaan.

Voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten is verder aansluiting gezocht bij de tegenovergelegen bedrijvigheid aan de Willemsvaart. Hierom is ook het merendeel van de bedrijfsactiviteiten van categorieën A en B opgenomen als toelaatbaar (mits programmatisch wenselijk).

De aanwezige kringloopwinkel en het tankstation (met aanverwante zaken) zijn rechtstreeks in de bestemmingsomschrijving opgenomen als toegestane bedrijfsactiviteiten.

3.9.3 Luchtkwaliteit

Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. Om de monitoring van het NSL uit te kunnen voeren, heeft destijds het ministerie van VROM, op basis van de Saneringstool/Rapportagetool, de Monitoringstool ontwikkeld.

Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente Zwolle geen overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit zijn gevonden. Ook het plangebied voldoet daarmee aan de normen voor luchtkwaliteit.

In het kader van de ontwikkeling van woonbuurt Prinsenpoort is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse en het effect van de woonbuurt op de luchtkwaliteit. Uit de resultaten blijkt dat er op geen enkele locatie in de directe nabijheid van de hoofdwegen (in dit geval rijksweg A28, verkeersplein Spoolde en IJsselallee) sprake is van een overschrijding of een dreigende overschrijding van de grenswaarden. Daarnaast is gebleken dat vanwege de ontwikkeling van woonbuurt Prinsenpoort geen overschrijding van de grenswaarden kan optreden.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe planologische mogelijkheden opgenomen, die van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied.

3.9.4 Bodemkwaliteit

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

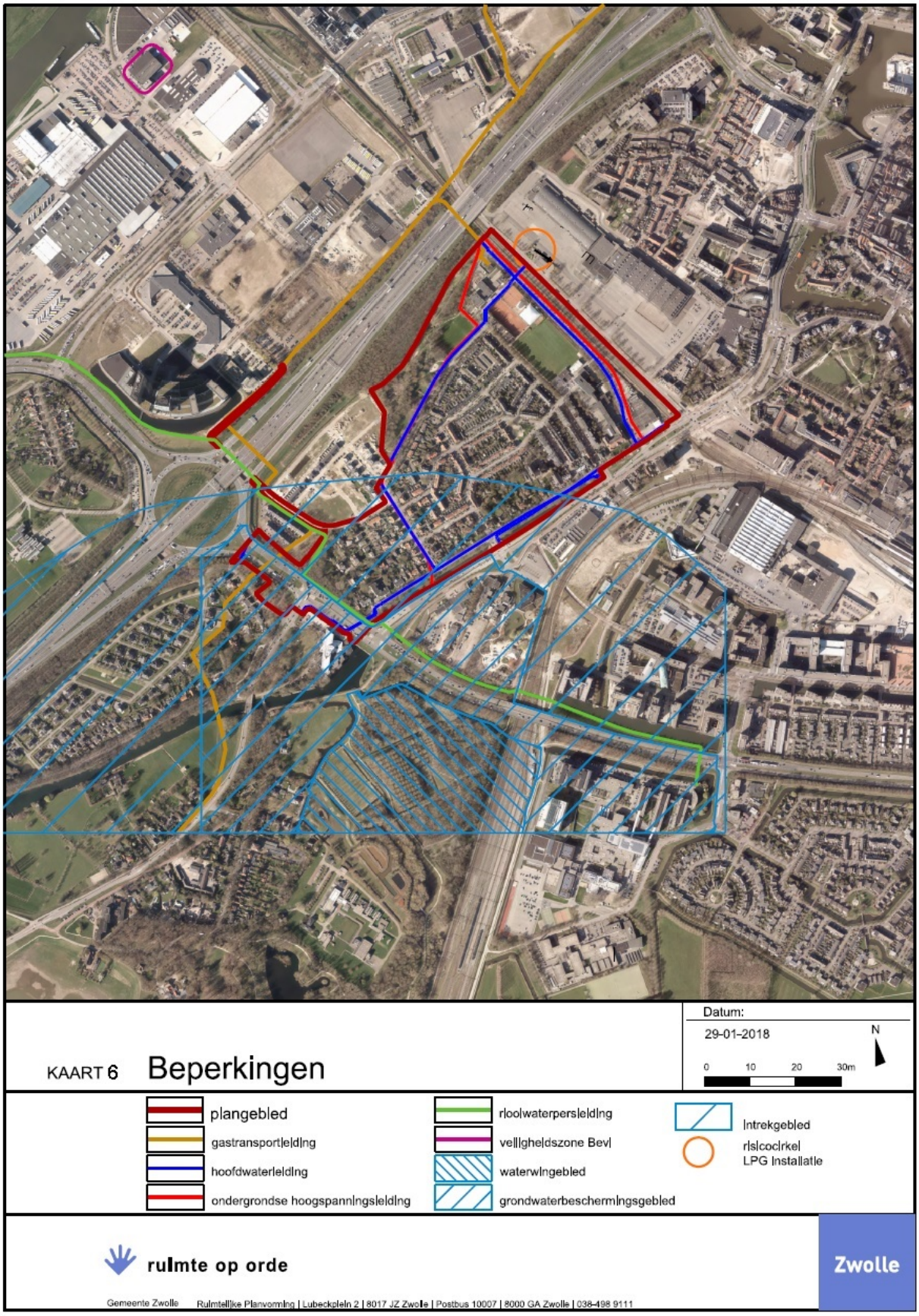
3.9.5 Externe veiligheid

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

Risicocontouren

In het kader van het Registratiebesluit Externe Veiligheid is de gemeente verplicht de risico's van gevaarlijke stoffen te registreren. Daartoe is een zogenaamde signaleringskaart gemaakt, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Deze gemeentelijke signaleringskaart is gebaseerd op de risicovolle inrichtingen die in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) zijn geregistreerd.

Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het besluit externe veiligheid transportroutes, het basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het bestemmingsplan Veerallee heeft een conserverend karakter en bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op externe veiligheid. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen geweest die zullen leiden tot een toename van het risico. Wel zal hierna worden ingegaan op de huidige situatie. Er bevinden zich een tweetal bedrijven met externe veiligheidsrisico die betrekking hebben op het plangebied van Veerallee.


KAART 6
Beperkingen
Datum:
29-01-2018
N
0
10
20
30m
plangebied
gastransportleiding
hoofdwaterleiding
ondergrondse hoogspanningsleiding
rioolwaterpersleiding
veiligheidszone Bevi
waterwingebied
grondwaterbeschermingsgebied
Intrekgebied
risicocirkel
LPG installatie
ruimte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

1. Gasontvangststation (N108), Kamperweg 25

Deze inrichting ligt in het plangebied. De afstand tussen het ontvangststation en de IJsselhallen (het eerste kwetsbare binnen het plangebied) is ca. 170 meter.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 'Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar' van toepassing. Volgens artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit, dient de minimale bebouwingsafstand voor 'kwetsbare objecten' 25 meter en voor 'beperkt kwetsbare objecten' 4 meter te bedragen bij stations vanaf 40.000 m³/uur.

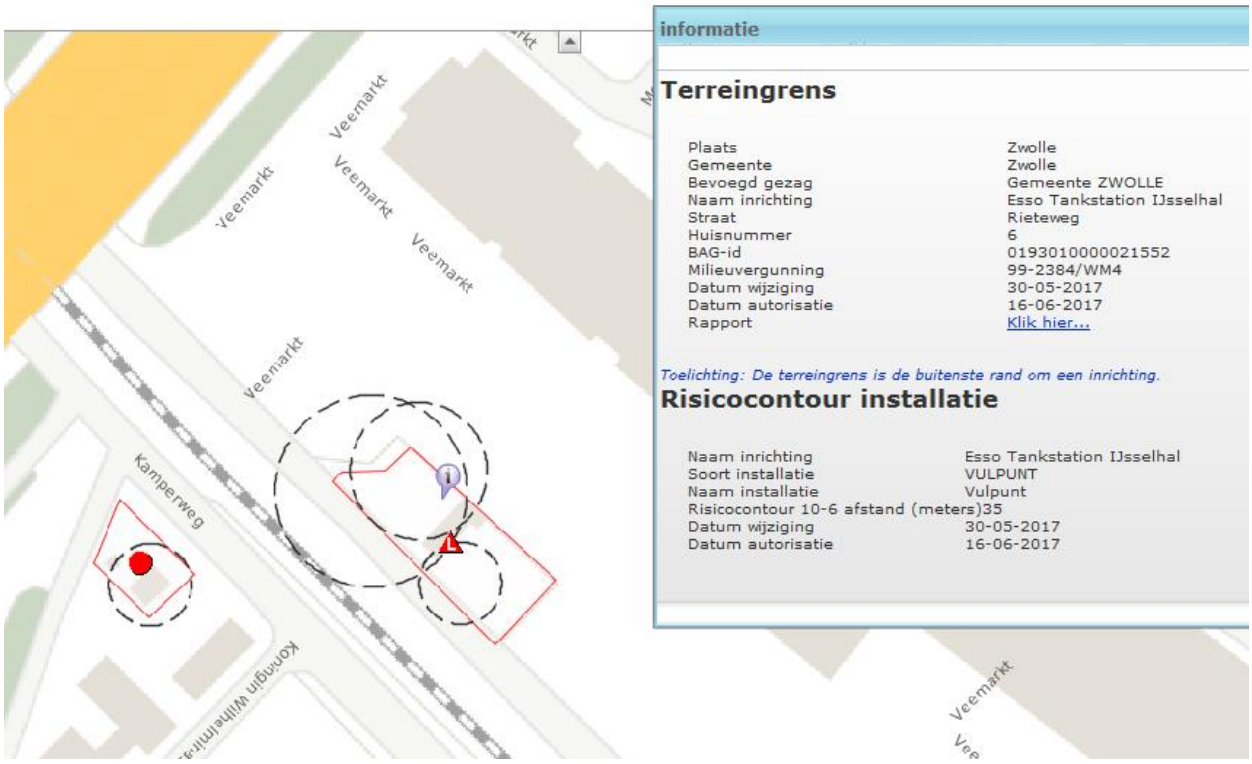
Het plaatsgebonden risico is 0 meter. Het gasontvangststation levert geen beperkingen op.

2. Tankstation Rieteweg 6

Buiten het plangebied is aan de Rieteweg 6 een tankstation gelegen. Dit is een Bevi inrichting met een plaatsgebonden risicocontour is 35 meter. De doorzetbegrenzing is vastgelegd in de milieuvergunning. Binnen de plaatsgebonden risicocontour zijn geen kwetsbare objecten gelegen en het bestemmingsplan biedt geen ruimte om dit mogelijk te maken. De risicocontour is opgenomen in de hierna volgende uitsnede van de risicokaart Overijssel.

Het invloedsgebied van het LPG tankstation is het gebied rondom het vulpunt van de LPG opslag met een straal van 150 meter. Hier zijn op sommige momenten grote groepen mensen aanwezig. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat binnen dit gebied een moskee en sportcomplex en een evenementencomplex aanwezig zijn.

Als gevolg hiervan is gebleken dat de berekende waarde voor het groepsrisico op deze momenten de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het groepsrisico kan aanzienlijk worden verlaagd indien voorkomen wordt dat de LPG installatie wordt bevoorraad op momenten dat er veel mensen in de directe omgeving aanwezig zijn. De gemeente heeft in overleg met de exploitant van de IJsselhallen in voorschriften vastgelegd dat LPG bevoorrading alleen tussen 24.00 en 7.00 uur mag plaatsvinden. Het groepsrisico komt hierdoor ruim onder de oriënterende waarde te liggen.



afbeelding: uitsnede digitale risicokaart Overijssel

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Door het plangebied lopen geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel ligt het bestemmingsplan binnen de invloedsgebieden van dergelijke routes.

Aan de westzijde ligt de A28. Deze weg maakt onderdeel uit van het landelijke basisnet. Het basisnet Gevaarlijke stoffen vervoeren is risicovol. Om gevaarlijke stoffen te vervoeren moeten vervoerders zich houden aan veiligheidseisen. Transportroutes en de omgeving nabij deze transportroutes moeten aan speciale eisen voldoen. Het Basisnet maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier.

De A28 is een onderdeel van het basisnet. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het PR plafond (PR 10^{-6}) 13 meter gerekend vanaf de as van de A28. De PAG zone (plasbrand aandachtsgebied) bedraagt 30 meter gerekend vanaf de rand van de weg. Een GR plafond ontbreekt voor dit deel van de A28.

Er bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen binnen het PR plafond of de PAG zone. Aan de normstelling van het plaatsgebonden risico van de A28 wordt dus voldaan.

Toets aan het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid

Het bestemmingsplan Veerallee voorziet geen ontwikkelingen.
Ten aanzien van de verantwoordingsopgave bij ontwikkelingen geldt dat deze toeneemt naarmate de afstand tot de A28 kleiner wordt en het aantal relevante (stoffen)scenario's groter wordt. Delen van het plangebied liggen in zone 2 (30-250 meter, maatgevend BLEVE), 3 (250-300 meter, maatgevend brandbaar gas) en 4 (300-1500 meter, maatgevend toxisch gas).

Als het gaat om effectieve maatregelen wordt in het gemeentelijk beleidskader voor deze zones aan het volgende gedacht:

- Maatregelen om vluchttijd en -mogelijkheden te vergroten (zone 2 en 3)
- Mechanisch afsluitbare ventilatie of andere maatregelen om schuilmogelijkheden in geval van een

toxisch gas te vergroten (zone 2 en 4)
- Aandacht voor risicocommunicatie: wat te doen in geval van een calamiteit (zone 2, 3 en 4).

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Door het plangebied zijn geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. Wel ligt het bestemmingsplan binnen de invloedsgebieden van dergelijke routes.

Zo worden ook over het spoor Zwolle-Amersfoort gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook over de toekomstige spoorlijn (Hanzelijn) richting Lelystad worden (of gaan) gevaarlijke stoffen vervoerd. De genoemde spoorwegen maken ook onderdeel uit van het Basisnet. Over de spoorlijn Zwolle-Kampen vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor kent een PR plafond. Deze ligt echter op het spoor. Dit risico blijft binnen de gestelde norm en vormt geen beperking. Ook de PAG-zone, die 30 meter bedraagt ter hoogte van Veerallee, ligt niet over het plangebied.

In het plangebied van bestemmingsplan Veerallee zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, het is een conserverend bestemmingsplan. Het groepsrisico blijft onveranderd en blijft onder de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen twee planologisch relevante gasleidingen. Op deze leidingen zijn de gegevens uit de onderstaande tabel van toepassing.

Soort leiding	Diameter	Druk (bar)	Afstand PR 10^{-6} contour (meters)	Invloedsgebied (inventarisatie-afstand in meters)	Belemmeringenstrook (in meters)
A. Gastransportleiding N-570-19-KR-001	8 inch	40	0	95	4
B. Gastransportleiding N-570-20-KR-011	12 inch	40	0	140	4

Buisleiding A

Vanaf het gasontvangstation aan de Kamperweg 25 loopt een aardgastransportleiding (N-570-19-KR-001) in noordwestelijke richting. Het tracé ligt parallel aan de Kamperweg.

De PR 10^{-6} contour van deze leiding ligt binnen de belemmeringenstrook van de leiding (4 meter), maar ligt binnen het plangebied.

Een deel van het invloedsgebied (95 meter) voor het groepsrisico (GR) ligt in het plangebied. Daardoor dient het GR te worden verantwoord. Aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en het GR onder de oriënterende waarde ligt, volstaat een beperkte verantwoording van het GR. Hieronder volgt een verantwoording van het groepsrisico van buisleiding A.

Personendichtheid

Binnen het invloedsgebied dat ligt in het plangebied zijn geen woningen gelegen. Een beperkt deel van het tankstation aan de Rieteweg 6 valt er wel binnen. Hier werken een beperkt aantal personen.

Daarnaast loopt er een spoorlijn en een tweetal wegen (Rieteweg en Kamperweg) door het invloedsgebied (grotendeels buiten het plangebied gelegen). Het gebruik van deze (spoor)wegen levert een bijdrage aan het aantal personen binnen het invloedsgebied. Het is niet bekend om hoeveel personen het gaat. De verblijftijd van deze groep is in ieder geval zeer kort.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van de zelfredzaamheid komen er in het relevante invloedsgebied geen groepen voor die verminderd zelfredzaam zijn. Er zijn voldoende vluchtroutes van de risicobron af. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen.

Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het relevante deel van het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Ook zijn er voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig binnen het invloedsgebied van het GR.

Concluderend wordt bij buisleiding A aan de grenswaarde van het PR voldaan. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van het GR. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt echter niet tot een verhoging van het GR. Het GR is verantwoord. De aanwezige leiding is opgenomen in het bestemmingsplan Veerallee door middel van een dubbelbestemming.

Buisleiding B

Ten noordwesten van de A28 en buiten het plangebied ligt het tracé van een gastransportleiding (N-570-20-KR-011). De leiding ligt grotendeels parallel aan de A28 op een afstand van circa 150 meter tot het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied komt de gastransportleiding het plangebied binnen om vervolgens via Spoolde-zuid verder te gaan. De PR 10^{-6} contour ligt binnen de belemmeringenstrook van de leiding en ligt binnen het plangebied.

3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen hoofdtransportleidingen voor drinkwater langs de Kamperweg, door de Oranje Nassaulaan, langs de Prins Bernhardstraat, door de Veerallee en de IJsselallee.

Ook loopt er net ten noorden van het plangebied een gastransportleiding vanaf Nijkerk langs de rijksweg A28. Vanaf deze leiding loopt een aftakking het plangebied in langs de Kamperweg naar het gasverdeelstation aan deze weg. Het externe veiligheidsrisico van deze transportleiding wordt in de paragraaf 3.9.5 Externe veiligheid beschreven.

Tevens loopt er een ondergrondse hoogspanningsleiding langs de Kamperweg (110 kV Frankhuis-Weteringkadekabel 1). Een tweede ondergrondse hoogspanningsleiding loopt door de Oranje Nassaulaan en langs de Prins Bernhardstraat (110 kV Frankhuis-Weteringkadekabel 2) .

Deze leidingen zijn op de plankaart aangegeven door middel van een dubbelbestemming.

Boven het plangebied bevinden zich geen straalpaden.

Op de volgende kaart zijn de bovengenoemde leidingen aangegeven. In paragraaf 4.1 van deze toelichting wordt ingegaan op het begrip dubbelbestemming.

kaart 6: Beperkingen

3.10 Duurzaamheid

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

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

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 Veerallee zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Veerallee.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt 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 functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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

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

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

3. Nadere eisen:

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

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 27 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

6. Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

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

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

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

8. Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

Het betreft in dit plan:

Artikel 16 Leiding - Gas;

Artikel 17 Leiding - Hoogspanning;

Artikel 18 Leiding - Riool;

Artikel 19 Leiding - Water;

Artikel 20 Waarde - Archeologie;

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie;

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

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar

alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 27 Algemene procedureregels;

Artikel 28 Overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst van afwijkend gebruik dat toegestaan is in de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis;
2. een Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Bedrijf met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming betreft de bedrijvenlocatie aan de Veerallee nabij het spoor van Zwolle naar Kampen.

De hier toegestane bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving, en opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging die als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd. Zie ook paragraaf

3.9.2.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Uitgangspunten:

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

Artikel 5 Groen

Uitgangspunten:

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

Artikel 7 Maatschappelijk

Deze bestemming betreft de locatie van onder andere de school (het CCC) aan de Koningin Wihelminastraat 66. Daarnaast hebben ook de kinderopvang, onderwijsinstelling en moskee aan de Koningin Wilhelminastraat 91-95 de bestemming Maatschappelijk.

De begrippen maatschappelijke voorzieningen: en bijzondere woonvorm: die in deze bestemming genoemd worden staan omschreven in de lijst van begrippen.

Artikel 8 Sport

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

De bestaande rechten voor één opblaashal (van 1 oktober tot 1 april) ten zuidoosten van de kantine van tennisvereniging Zwolse Lawn Tennis Bond aan de Koningin Wilhelminastraat 32 zijn in bestemmingsplan Veerallee overgenomen.

Artikel 9 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd.

Artikel 11 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 13 Water

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

Artikel 14 Wonen

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

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd. Van het begrip 'overige bouwwerk' is een omschrijving opgenomen in artikel 1.72.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Carports in de voortuinen worden niet wegbestemd, maar binnen de bestemming 'Wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding-carport' aangegeven. Carports in de voortuinen worden alleen daar aangegeven waar de bouw van andere bijbehorende bouwwerken niet kan worden toegestaan.
- Zelfstandige complexen van garageboxen worden binnen de bestemming 'Wonen' met een aparte aanduiding aangegeven.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

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

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning

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

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

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

Bouwwerken, zonder dak:

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

Afwijkend gebruik:

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

Onzelfstandige woonruimte / kamerverhuur:

In de bestemmingen Wonen en Wonen - Meergezinshuis is geen (nieuwe) onzelfstandige woonruimte toegestaan. Zie hiervoor ook paragraaf 3.7. Het is echter ongewenst om de bestaande onzelfstandige woonruimte onder het overgangsrecht te brengen. De regeling is er immers niet op gericht om deze onzelfstandige woonruimte binnen de planperiode van 10 jaar laten te verdwijnen. Dit betekent dat er een regeling voor opgenomen dient te worden.

Er is voor gekozen omde bestaande onzelfstandige woonruimte in Veerallee aan te duiden als afwijkend gebruik. Vervolgens zijn in Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik de adressen opgenomen met daarbij aangegeven hoeveel bewoners maximaal zijn toegestaan. Het aantal bewoners gezien als ruimtelijk relevant voor en van invloed op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Mocht het gebruik voor onzelfstandige woonruimte op een adres uit de lijst vrijwillig worden beëindigd, dan kan door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de regels met bijlage zo gewijzigd worden dat het gebruik voor onzelfstandige woonruimte op het adres niet meer wordt toegestaan.

Artikel 15 Wonen - Meergezinshuis

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

Bijgebouwenregeling:

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

Afwijkend gebruik:

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

Artikel 19 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden (zie kaart in paragraaf 3.9).
In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.
Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.
Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

Artikel 20 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart in 3.2).
- 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 21 Waarde - Cultuurhistorie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De percelen met objecten die volgens de Cultuurhistorische quickscan Veerallee als hoog of zeer hoog worden gewaardeerd zijn mede bestemd als cultuurhistorisch waardevol (zie kaart in 3.2).
- Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

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

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

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

Deze gebiedsaanduiding betreft de vastlegging van de bestaande geluidszone rond het industrieterrein Voorst. Deze zone ligt op de groenstrook langs de A28 en een gedeelte van het Prins Clauspark. Er worden geen wijzigingen in de zonegrens aangebracht (zie kaart in paragraaf 3.9.1 Geluid).

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Deze milieuzone heeft betrekking op een deel van het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwinningsgebied Engelse Werk dat binnen het plangebied is gelegen. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening zijn een aanlegvergunningenstelsel en specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 25 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 26 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 27 Algemene procedureregels

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

Artikel 28 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 ". Zie paragraaf 2.4 Verkeersbeleid. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

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

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

Artikel 30 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

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

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming 'Bedrijf'.
De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.
In Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit 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 het bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg

Op 18 januari 2018 is het voorontwerpbestemmingsplan Veerallee in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 11 instanties verzonden met het verzoek om uiterlijk 16 februari 2018 schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio IJsselland;
4. Rijkswaterstaat Oost Nederland;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. TenneT TSO B.V.;
7. Vitens Overijssel N.V.;
8. ProRail;
9. Stichting deltaWonen;
10. Wijkvereniging Veeralleekwartier;
11. Tennisvereniging ZLTB.

Onderstaand de vooroverlegreacties die ontvangen zijn.

1. Provincie Overijssel

Opmerking:
Aangegeven wordt dat het plan bijdraagt bij aan het provinciale ruimtelijk beleid.
Indien het plan ongewijzigd 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:
Van de vooroverlegreactie is kennisgenomen.

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Opmerking:
Het waterschap geeft een positief advies op dit plan.

Reactie:
Van de vooroverlegreactie is kennisgenomen.

3. Veiligheidsregio IJsselland

Opmerking:
De Veiligheidsregio adviseert om bij vergunningen voor verbouw en nieuwbouw binnen het plangebied zoveel mogelijk afsluitbare mechanische ventilatie te laten toepassen. Dit maakt het binnen schuilen van de aanwezigen bij een incident in de omgeving met een toxische stof veiliger.

Reactie:
Dit advies gaat verder dan in het kader van het bestemmingsplan kan worden geregeld. Het advies is om die reden niet van invloed op de inhoud van bestemmingsplan Veerallee. Bij overleg op bouwplanniveau kan dit advies ingebracht worden.

4. Rijkswaterstaat Oost Nederland

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan Rijkswaterstaat geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

5. TenneT TSO B.V.

Opmerking:
Aangegeven wordt dat de belangen van TenneT voldoende geborgd zijn in het bestemmingsplan.

Reactie:
Van de vooroverlegreactie is kennisgenomen.

6. ProRail

Aangegeven wordt dat ProRail in dit stadium van de procedure geen opmerkingen heeft.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Cultuurhistorische quickscan Veerallee

Hoofdstuk 1 Cultuurhistorische quickscan Veerallee

CULTUURHISTORISCHE QUICKSCAN

Onderzoeksgebied

Veerallee

Gemeente Zwolle

Onderzoek i.o.v. de gemeente Zwolle, afd. Leefomgeving en Erfgoed, monumentenzorg

december 2014

MONUMENTEN ADVIES BUREAU

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Zwolle. Afdeling Leefomgeving en Erfgoed, monumentenzorg

Analyse en fotografie
drs. C.J.B.P. Frank

Historisch beeldmateriaal
Historisch Centrum Overijssel
Diverse beeldbanken en literatuur

Dit is een uitgave van het Monumenten Advies Bureau, Nijmegen, december 2014, copyright MAB Nijmegen 2014

MONUMENTEN ADVIES BUREAU
drs. C.J.B.P. Frank
drs. F.A.C. Haans
mw. drs. C.H.J.M. van den Broek
drs. J. de Jong
ing. G. Korenberg
mw. drs. M. Lemmens
mw. drs. L. Valckx

Bredestraat 1, 6542 SN NIJMEGEN
tel: 024-3786742
fax:024-3792477
Info@monumentenadviesbureau.nl / www.monumentenadviesbureau.nl

Inhoud

1 INLEIDING 5

2 SCHETS ONDERZOEKSGEBIED 7

3 HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 22

4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT 34

5 AANBEVELINGEN 38

6 OBJECTLIJSTEN ONDERZOEKSGEBIED 39

7 LITERATUUR / BRONNEN 41

1 INLEIDING

1.1 Cultuurhistorie in Veerallee

De wijk Veerallee bevindt zich in het zuidwestelijke deel van de bebouwde kom van Zwolle en ligt tussen de A28 en de Nieuwe Veerallee. Het gebied kwam vanaf de periode rond 1900 in beeld als stadsuitbreiding, aanvankelijk voor de beter gesitueerden die er langs de Veerallee grote villa's lieten bouwen. Ook aan de rond 1900-1905 aangelegde woonstraten haaks op de Veerallee werden in die periode grote woonhuizen gerealiseerd. Voor de midden- en arbeidersklassen werd eveneens in de wijk gebouwd, vooral gedurende de eerste helft van de vorige eeuw. Langs de Veerallee vestigden zich twee bekende Zwolse onderwijsinstellingen, de Christelijke HBS en het Gymnasium Celeanum, beide in representatieve schoolgebouwen. Met de komst van de A28 kwam een duidelijke afbakening aan de noordzijde van de wijk tot stand. Langs de in de jaren 70 verlegde snelweg werd als buffer een brede groenzone aangelegd. In de jaren 50 en 60 is de Veerallee grotendeels afgerond met kleine woonbuurten met vrijstaande en geschakelde middenstandswoningen en rijtjeshuizen.
Omgeven door de bedrijventerreinen, spoortrajecten en brede verkeersstructuren ligt de Veerallee enigszins geïsoleerd van de andere Zwolse woongebieden. Het gebied heeft zijn historische karakter, bepaald door de karakteristieke en zeer gevarieerde woonbebouwing uit vooral de eerste helft van de twintigste eeuw goed behouden. De schilderachtige zuidelijke wijkrand met zijn vele villa's is voor het binnenkomende verkeer een fraai visitekaartje voor de stad.

1.2 Nieuwe bestemmingsplannen in Zwolle

Op 1 januari 2012 is artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle werkt daarom verder aan de inventarisatie van cultuurhistorische waarden in de verschillende stadsgebieden en het buitengebied. Deze rapportage bevat in kort bestek de analyse van de cultuurhistorische waarden in de Veerallee.
De cultuurhistorische analyse wordt in quickscanvorm uitgediept. De quickscan vertelt in het kort het verhaal van het gebied aan de hand van een aantal belangrijke ruimtelijke thema's en beschrijft de belangrijke relicten van de historische ontwikkeling, die we in het gebied kunnen zien. Deze onderdelen vormen de cultuurhistorische component van de Veerallee. Elk afzonderlijk, maar, voor zover daar nog sprake van is, vooral in onderlinge samenhang zijn zij de cultuurhistorische dragers van het gebied.

1.3 De cultuurhistorische quickscan

De volgende onderdelen komen in de quickscan aan de orde:

- Beknopte beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen van het plangebied Veerallee in hoofdlijnen;
- Beschrijving en overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten (structuren, bouwkundige objecten, ensembles, groen);
- Kwalificatie van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing (indifferent, attentiewaarde, waardevol, zeer waardevol);
- Duiding van de cultuurhistorische waarden, in woord en beeld (Cultuurhistorische kaart)
- Aanbevelingen ter behoud en versterking van de aspecten met een hoge cultuurhistorische waarde;
- Historisch kaart- en beeldmateriaal;
- Het onderzoeksgebied omvat de wijk Veerallee. Voor de begrenzing zie afbeelding 1 en paragraaf 2.1.

1.4 Het doel van de analyse

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

1.5 Werkzaamheden

De gegevens voor deze analyse zijn verzameld tijdens veldwerkbezoek aan het gebied (uitgevoerd op 25 september 2014), archiefonderzoek en studie van diverse dossiers en documentaties van de gemeente Zwolle. Dit rapport bevat de in paragraaf 1.3 opgesomde onderdelen. Alle relevante cultuurhistorische aspecten zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.
De archeologische component maakt geen deel uit van deze quickscan.

Monumenten Advies Bureau, 2014.

afb. 1 Luchtfoto plangebied, via googlemaps.

Prinses Julianastraat

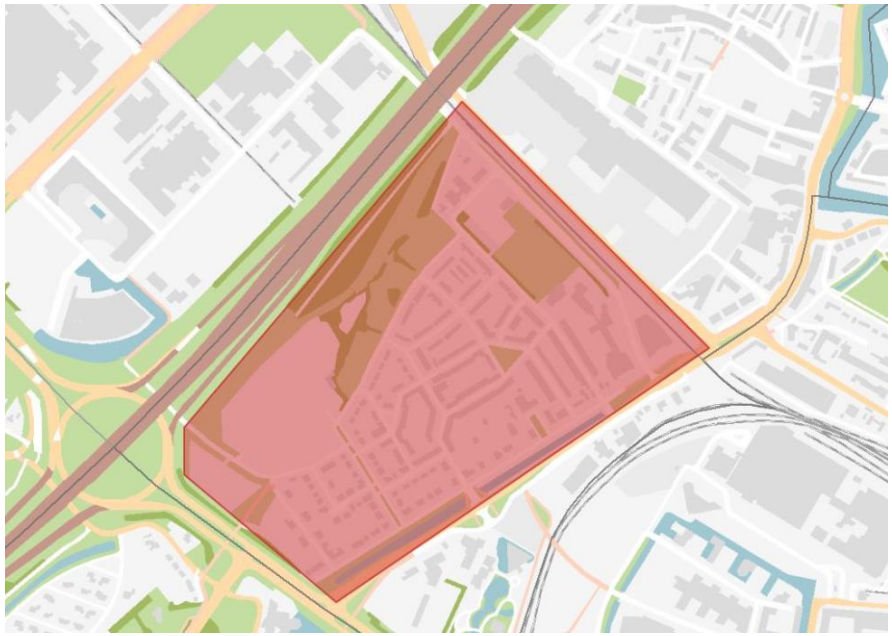
2 SCHETS ONDERZOEKSGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing

De Veerallee ligt in het zuidwesten van de bebouwde kom van Zwolle, op enige afstand ten zuidwesten van de binnenstad. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de A28 aan de noordwestzijde, het spoortracé Zwolle-Kampen aan de noordoostzijde, de Nieuwe Veerallee aan de zuidoostzijde en de IJsselallee aan de zuidwestzijde.

2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld

Het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied wordt vooral bepaald door een grotendeels in de eerste helft van de twintigste eeuw tot stand gekomen woonwijk met een representatief front langs de Veerallee en de Willemsvaart. Dit is in feite één van de oudste en prestedelijke structuren in het gebied. De representatieve woonbebouwing ontwikkelde zich vanaf circa 1900 het eerst langs de allee en enkele haaks hierop geprojecteerde straten. Gedurende de eerste helft van de twintigste eeuw volgden op de achter liggende terreinen ook woonbuurtjes voor arbeiders en middenstanders. Het zuidelijke deel kreeg achter het lint aan de Veerallee een meer tuinwijkachtig opgezet karakter met kleine en grote villa's en grote middenstandswoningen in een groene entourage. De bebouwing langs de noordflank dateert grotendeels uit de naoorlogse periode en bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen, deels georiënteerd op het Prins Clauspark, dat langs (en in samenhang met) de in de jaren 70 verlegde A 28 is gerealiseerd als groene buffer tussen de woonwijk enerzijds en de verkeersstructuren en bedrijventerreinen van de Voorst anderzijds. Aan de noordoostzijde grenst de spoorlijn Zwolle-Kampen het gebied.



afb. 2 Globale begrenzing van het onderzoeksgebied (roze vlak).

De woonbebouwing van de Veerallee is zeer divers en varieert van zeer representatieve herenhuis- en villabebouwing uit de eerste decennia van de vorige eeuw tot voor het interbellum typerende complexen middenstandswoningen, rijtjeshuizen uit de naoorlogse periode en een groot sociaal woningbouwcomplex uit de periode rond 1920, bestemd voor de arbeidersklasse. Aan de Veerallee bevinden zich tevens twee grote historische scholen. Uit de prestedelijke periode is in het gebied geen bebouwing behouden gebleven, uitgezonderd een restant van de bebouwing van de buitenplaats Villa Flora (Veerallee 32), die in oorsprong uit het midden van de negentiende eeuw dateert.

Afb.3-5 De Veerallee in vogelvlucht. Links totaaloverzicht, rechts boven het noordelijke deel van de wijk, rechts onder het zuidelijke deel (bingmaps.com).

2.3 Historische ensembles in de Veerallee

Inleiding

In het onderzoeksgebied bevinden zich enkele historische ensembles, waarin nog een samenhangend beeld bestaat tussen de historische stedenbouw en de historische gebouwde omgeving. In feite kan een groot deel van de woonwijk als een historisch ensemble worden geduid, waarin de gestage groei vanaf het einde van de negentiende eeuw in een aantal hoofdfasen goed is te volgen, zowel in het stedelijk patroon als in de bebouwingstypologie en vormgeving.

Binnen dat totaalensemble is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Deels hebben die gebieden een overlap. De gebieden zijn aangegeven op de waardenkaart:

1.De Veerallee: historisch bebouwingslint

Langs de Veerallee is sprake van een doorgaande lintbebouwing, bestaande uit veelal representatieve vrijstaande of geschakelde woonhuizen (villa's, middenstandswoningen), merendeels uit de periode circa 1900-1940. Uitzonderingen binnen het lint zijn de beide historische scholen en de veel oudere bouwrestanten van de buitenplaats Flora. Het lint vormt door de grote variatie aan bouwstijlen een staalkaart van de representatieve woonhuisbouw uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Met de grote tuinen, de laanbeplanting en de Willemsvaart vormen de panden een bijzonder historisch ensemble.

Delen van het lint behoren tot andere kenmerkende ensembles in de wijk.

2.Het project Noorman / Van Essen

Het betreft het ensemble zeer representatieve geschakelde herenhuizen in het op initiatief van A.H. Noorman en naar ontwerp van gemeentearchitect J.L. van Essen aangelegde noordelijke deel van de Veerallee, omvattende de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat, met aansluitende bebouwing langs de Veerallee. Door een kleine groep gerenommeerde architecten zijn voor dit wijkdeel grote herenhuizen gerealiseerd in projectmatige opzet, veelal met rijk uitgevoerde, aan de art nouveau verwante bouwstijl. Het ensemble is opmerkelijk gaaf behouden gebleven. De woningen zijn gebouwd aan een eenvoudige stedenbouwkundige structuur, bestaande uit een tweetal haaks op de Veerallee geprojecteerde woonstraten, die aan de noordzijde worden ontsloten door een dwarslaan.

3.Villapark in het zuiden

Het zuidelijke deel van de Veerallee kent een ruimere opzet en veelal vrijstaande of per twee geschakelde huizen (villa's en grote middenstandswoningen) in grote tuinen, aan relatief brede straten met veel groen. De oudste onderdelen van dit ensemble zijn de grote geschakelde villa's aan de Jonkheer Strick van Linschotenlaan, uit circa 1905. De tweede bebouwingsfase dateert uit de periode 1920-1935 en bestaat uit iets kleinere geschakelde "landhuizen" en middenstandswoningen, met name aan de Oranje Nassaulaan en omgeving. Markante structuur in dit wijkdeel is de Oranje Nassaulaan, een breed opgezette allee met groene middenberm, haaks op de Veerallee.

4.Ensemble middenstandswoningen en Ons Belang

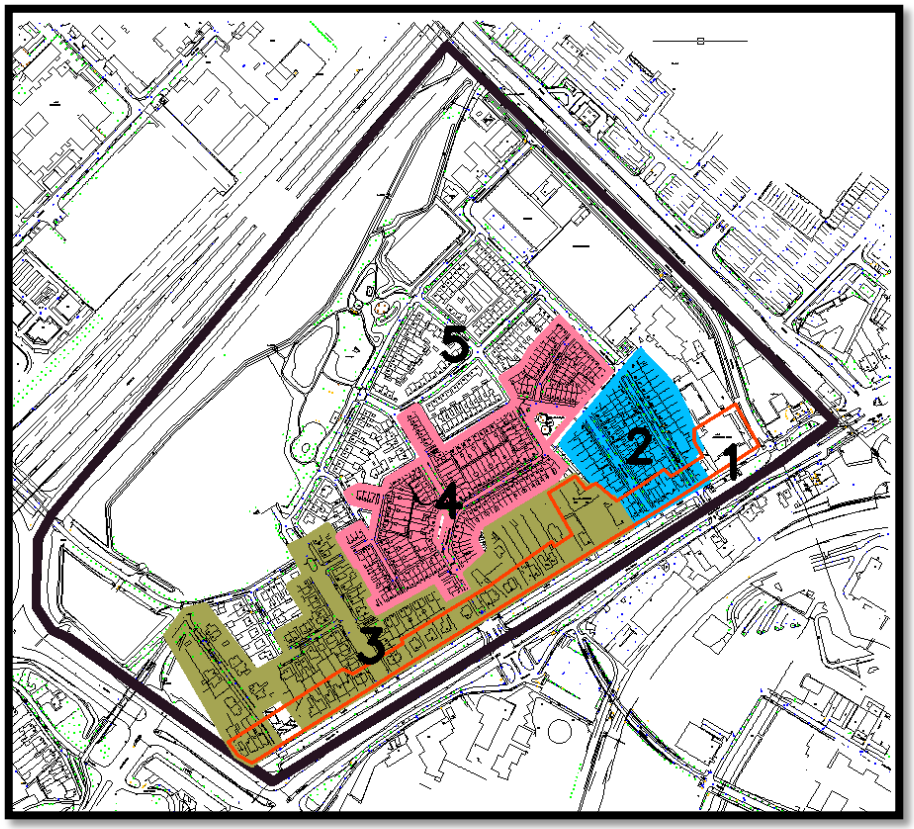
Woningbouwcomplex in opdracht van de woningbouwvereniging Ons Belang, in 1921-1923 ontworpen en gebouwd door J.D.C. Koch, in een traditioneel-zakelijke stijl, aan de Prinses Julianastraat, Prins Alexanderstraat, Prins Mauritsstraat en het Prins Frederikplein. Het vrij gaaf gebleven complex bestaat uit aaneengesloten reeksen één- of tweelaags woningen (eengezins-, en beneden- en bovenhuizen) in een schilderachtige stedenbouwkundige opzet, met bijzondere hoekaccenten, levendige gevelwanden, etc.

Ten oosten en westen van het complex bevinden zich kleinere projecten met geschakelde middenstandswoningen in lange blokken, eveneens uit de jaren 20 en 30, waaronder het complex tussen Prins Frederikplein, Julianastraat en Wilhelminastraat, met zeer verzorgd uitgevoerde detaillering en aan de Julianastraat opmerkelijke hoekpanden met expressief karakter.

De complexen liggen in een eenvoudig opgezette structuur met merendeels haaks op elkaar aansluitende, soms nadrukkelijk geknikte straten. Op twee plaatsen is sprake van een pleintje met groen middenplantsoen en ook in de ruime knik van de Prinses Julianastraat is er een verbreding in de straat, waardoor een pleinvormige ruimte is ontstaan.

5.Naoorlogs ensemble

Eenvoudig ensemble naoorlogse woningbouw uit de periode late jaren 40 – jaren 60 langs de noordrand van de wijk, en bestaande uit zowel vrijstaande of hooguit per twee geschakelde grote woningen tot grote blokken geschakelde eengezinswoningen in een sobere halfopen verkaveling.



Afb. 6 Ligging van de diverse ensembles in de Veerallee

Afb. 7-8 Ensemble 1: Veerallee

Afb.9-10 Ensemble 2: Project Noorman-Van Essen, Prins Hendrikstraat

Afb.11-12 Ensemble 3: villapark, omgeving Oranje Nassaulaan en Jonkheer Stick van Linschotenlaan.

Afb.13-14 Ensemble 4: Woningbouw van Ons Belang, Prinses Julianastraat e.o.

Afb.15-16 Ensemble 4: middenstandswoningen uit jaren 30, Frederikplein en Mauritsstraat

Afb. 17-18 Ensemble 5: naoorlogse invullingen, aan de Prins Mauritsstraat en de Koningin Wilhelminastraat.

2.4 Bebouwingskarakteristiek: historische bebouwing

Inleiding

Voordat het gebied werd opgenomen in de verstedelijking was er nauwelijks bebouwing. Rond het midden van de negentiende eeuw werd een kleine buitenplaats, Villa Flora, aangelegd. De resterende bebouwing daarvan is thans de oudste in het onderzoeksgebied. Het betreft delen van het casco van de oude villa, die ondanks ingrijpende verbouwingen behouden zijn gebleven.

De eerste bouwactiviteiten, die leidden tot het ontstaan van een doorgaande lintbebouwing langs de Veerallee dateren van de laatste jaren van de negentiende eeuw en bestaan uit representatieve woonhuizen in een scala aan bouwstijlen. Het huidige bebouwingslint langs de Veerallee is voornamelijk in de periode circa 1900-1930 tot stand gekomen en betreft een grote variatie aan villa's, grote middenstandswoningen en landhuizen, deels vrijstaand, deels per twee of meer geschakeld. De panden hebben een traditionele vormgeving en opbouw, met één tot twee bouwlagen met kap met keramische pannendekking, bakstenen of gepleisterde gevels en houten kozijnen en ramen. De variatie aan bouwstijlen is groot.

Villa's en herenhuizen uit de periode eind negentiende eeuw - 1914

De oudste huizen vertonen nog elementen van de neorenaissance. De deels seriematig gerealiseerde geschakelde herenhuizen aan de Veerallee, in het project Noorman-Van Essen (Koningin Wilhelminastraat – Prins Hendrikstraat) en aan de Jonkheer Strick van Linschotenlaan zijn kenmerkend voor de overgangsarchitectuur in de periode rond 1905, met elementen van de neorenaissance, art nouveau, chaletstijl en de toepassing van vernieuwende details en materialen. Deze panden worden gekenmerkt door een rijkdom aan decoratieve details, contrasterend kleur- en materiaalgebruik en bijzondere architectuuronderdelen als erkers, serres, balkons, loggia's, portieken, torenaccenten, en topgevels met sierspanten en steekkappen. De herenhuizen zijn in kleine bouwprojecten gerealiseerd, naar ontwerp van architecten als G.B. Broekema, G.G. Post en M. Meijerink.

De belangrijkste voorbeelden

- Koningin Wilhelminastraat 2, 4 en verder, 7-9, 25 en verder
- Prins Hendrikstraat 1-5, 7, 9-17, 2-26
- Veerallee 21-25, 26-28, 37-38, 56-57, 64-68
- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 1-7, 2-8

Afb. 19 en afb. 20 Geschakelde herenhuizen aan de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat.

Afb. 21 en afb. 22 Geschakelde herenhuizen aan de Veerallee en de Strick van Linschotenlaan.

Woningbouw in het interbellum: villa's, landhuizen en middenstandswoningbouw

Een belangrijk deel van de historische bebouwing in het onderzoeksgebied dateert uit het interbellum, toen de gronden in het zuidelijke en westelijke deel werden verkaveld en uitgegeven voor bebouwing. Op nog onbebouwde kavels langs de Veerallee werden nog individuele invullingen gerealiseerd: grote vrijstaande of per twee geschakelde villa's en middenstandswoningen. De overige terreinen werden als kleine projecten ingevuld met meerdere blokken dubbele woningen ("landhuizen" werden ze destijds genoemd) of zelfs in lange rijen geschakelde middenstandswoningen. De vormgeving van de huizen is traditioneel-zakelijk, met een ambachtelijk karakter, vaak met verwijzingen naar de Amsterdamse school of de Nieuwe Haagse school. De woningen hebben één of twee bouwlagen, de bovenste en de zolderverdieping vaak opgenomen in expressief gevormde, nadrukkelijk aanwezige kappen met pannendekking en grote houten overstekken. De gevels zijn van baksteen, vaak in fraaie verbanden en voorzien van subtiele siermetselwerkdetails rond ingangen, in topgevels of op gevelhoeken. De woningen uit de jaren 20 hebben vaak schilderachtig opgezette hoofdvormen met topgevelrisalieten, erkers en hoekaccenten. Kozijnen en ramen zijn van hout, bovenlichten vaak gevuld met glas-in-lood.

Het complex middenstandswoningen aan het Frederikplein / Prinses Julianastraat, in 1937 gebouwd naar ontwerp van P.A. Lankhorst toont de doorontwikkeling van bovengeschetste bouwtrant. De vormgeving is zakelijker, horizontale lijnen overheersen, hier en daar zijn stalen ramen toegepast en er is veel aandacht voor de onversierde bakstenen gevelvlakken. In kleurgebruik en toepassing van geometrische hoekaccenten is de invloed van Dudok en de Nieuwe Haagse school voelbaar.

De belangrijkste voorbeelden

- Koningin Sophiastraat 3-17
- Koningin Wilhelminastraat 1
- Oranje Nassaulaan 1-7 / Veerallee 51-52 / Koningin Sophialaan 27-29
- Oranje Nassaulaan 4-6, 8
- Prins Frederikplein 2-12, 14-16 / Prinses Julianastraat 51-57 / Koningin Wilhelminastraat 37-47 / Dillenburgstraat 1-15, 2-10, 12
- Veerallee 39, 40, 49, 53-54
-

Afb. 23-26: Koningin Sophiastraat (links boven), Veerallee 51-52 (rechts boven), Oranje Nassaulaan 8 (links onder) en Koningin Wilhelminastraat 37 en verder).

Woningbouwcomplex Ons Belang

Dit complex is in opdracht van de woningbouwvereniging Ons Belang, in 1921-1923 ontworpen en gebouwd door J.D.C. Koch, in een traditioneel-zakelijke stijl. Het vrij gaaf gebleven complex bestaat uit aaneengesloten reeksen één- of tweelaags woningen (eengezins, en beneden- en bovenhuizen) met rode pannendaken, bakstenen en/of deels gepleisterde gevels en houten raam- en deurdetails, deels nog oorspronkelijk. Risalieten met topgevels, wolfeinden, uitgebouwde geveldelen, dakhuizen en torenachtige elementen, deels als accenten op de straathoeken, verlevendigden de zeer gevarieerde architectuur. De opzet van het complex is die van een tuindorp, met vrij grote achtertuinen, diverse woningen met voortuinen, kleine pleinvormige ruimten.

Afb.27-30 Het complex van Ons Belang bestaat uit verschillende woningtypen en een grote variatie aan bouwvormen.

Bijzondere gebouwen uit het interbellum

Aan de Veerallee bevinden zich twee historische schoolgebouwen, die wat betreft volume, typologie en functie duidelijk afwijken van de woonhuisbebouwing, maar qua stijl en materialisering aansluiten bij de architectuur uit het interbellum, de periode waarin de scholen zijn gebouwd. Beide scholen hebben bakstenen gevels en forse, met pannengedekte daken. De Christelijke HBS (Prinses Julianastraat 66) uit 1925 (architect M. Meijerink) heeft daarbij een tamelijk traditioneel ogende vormgeving, vooral door de symmetrie van het ontwerp, met hoofdportiek en balkon centraal in de voorgevel, de met houtbeschot beklede topgevel van de middenrisaliet en de siermetselwerkpanelen onder de vensters. Het Gymnasium Celeanum is in 1930 geopend en een ontwerp van L. Krook. De vormgeving met de zeer expressieve hoge, deels gebroken kap, de spitse topgevel en de in stroken gevatte vensters is duidelijk beïnvloed door de Amsterdamse school. De voormalige HBS is in de naoorlogse periode naar achteren omvangrijk uitgebreid.

Afb. 31 en 32 Links de voormalige Christelijke HBS en rechts het Gymnasium Celeanum

Naoorlogse woningbouw

De naoorlogse woningbouw bevindt zich vooral langs de west- en noordflank van het onderzoeksgebied. Voor een belangrijk deel betreft het in lange reeksen geschakelde eengezinswoningen uit de jaren 60, gesitueerd in een halfopen verkaveling. De architectuur is kenmerkend voor de gestandaardiseerde seriematige geproduceerde woningbouw in deze periode. De stijl is sober, functioneel, deels modern, deels traditioneel door de toepassing van bakstenen gevels, houten kozijndetails en met pannen gedekte zadeldaken met schoorstenen. Van oudere datum zijn de rond 1950 gerealiseerde woningen aan de Prins Mauritsstraat en Prins Alexanderstraat, typische voorbeelden van vroegnaoorlogse ambachtelijke woningbouw in Delftse Schoolstijl, met bakstenen gevels, pannendaken met houten goten, roedenramen en enkele schilderachtige details. Langs de Prins Bernhardstraat en Prinses Marijkestraat staan diverse vrijstaande en in blokken van twee geschakelde woningen, die als individuele particuliere projectjes zijn gerealiseerd, veelal in een stijl, waarin behoudende en modernistische uitgangspunten samengaan (shakehands). Goede voorbeelden zijn de door H. Scheffer ontworpen woning Prins Bernhardstraat 8 uit 1959-1960 en de drie vrijstaande huizen die in 1960 naar ontwerp van W. Wormhoudt aan de Prinses Marijkestraat zijn gebouwd.

De belangrijkste voorbeelden

- Prins Bernhardstraat 8
- Prinses Marijkestraat 5-9
- Prins Mauritsstraat 21-25 / Prins Alexanderstraat 15-21

Afb. 33-35. Van boven naar beneden de woningen aan de Prinses Marijkelaan, de Prins Mauritslaan en de Prins Bernhardstraat.

2.5 Oude perceels- en groenstructuren, water

Inleiding

De aanleg van de woonwijk vanaf de vroege twintigste eeuw is ten koste gegaan van het voordien vrij lege landschap en de daarin liggende oude structuren. Vergelijking van de situatie nu en die op de kadastrale minuut van 1832 leert, dat voornamelijk de oude Veerallee en de Willemsvaart nog op hun oude plaats liggen. In het terrein ten noorden van de Veerallee, tussen Prinses Julianastraat en Prins Hendrikstraat zijn enkele perceelsgrenzen van voor de aanleg van de woonwijk behouden gebleven, deels in samenhang met de kleine buitenplaats die hier heeft gelegen, en waarvan een deel van het huis en enkele groenelementen nog behouden zijn gebleven.

In het onderzoeksgebied bevinden zich enkele historische groenstructuren. Deels hebben ze een hoge ouderdom en gaan ze terug op de prestedelijke fase van het gebied. Anderzijds gaat het om groenelementen die karakteristiek zijn voor de ontwikkelingen tijdens het interbellum, toen op verschillende locaties in de nieuw aangelegde woonbuurtjes kleinschalige groenstructuren zijn aangelegd, meest in de vorm van plantsoenen. Het tuindorpprincipe was daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Een aantal bomen in het gebied is opgenomen op de gemeentelijke lijst van waardevolle of monumentale bomen. Wanneer deze kwalificaties zijn vermeld wordt dan ook expliciet verwezen naar deze lijst. In hoofdstuk 6 is de volledige lijst met waardevolle of monumentale bomen in de Veerallee opgenomen.

Prestedelijk landschap

De Veerallee behoort tot de oudste structuren in het gebied. Al in de negentiende eeuw was de parallel aan de Willemsvaart verlopende laan beplant met bomen en vormde ze een aangename wandelroute vanuit de Zwolse binnenstad richting het Engelse Werk.

Afb. 36-37 Laanbeplanting langs de Veerallee. Boven een blik in zuidoostelijke richting, met links de oude zilverlindes, en rechts de jongere platanen. Op de onderste foto rechts de zilverlindes, langs de Willemsvaart.

Van de negentiende-eeuwse dubbele laanbeplanting zijn enkele oude zilverlinden, behorende tot de buitenste rij, in de brede, met gras ingezaaide kade langs de Willemsvaart behouden gebleven. De binnenste rij bomen bestaat thans uit jongere platanen.

Ten zuiden van de Prinses Julianastraat bevindt zich langs de achteringang naar het terrein van het Gymnasium Celeanum een reeks forse linden. De bomen staan langs een oude perceelsgrens, die al op de kadastrale minuut van 1832 staat aangegeven en mogelijk ook de begrenzing vormde van de buitenplaats Flora, die rond het midden van de negentiende eeuw werd gesticht aan de Veerallee.

Periode 1900-1914

Uit deze periode zijn weinig bijzondere historische groenstructuren behouden gebleven. De rond 1905 aangelegde Jonkheer Strick van Linschotenlaan heeft een laanbeplanting, bestaand uit gewone esdoorns, die in aanleg teruggaat op de vroege twintigste eeuw. Een aantal bomen is als waardevol aangemerkt vanwege de inmiddels forse omvang.

Periode Interbellum

De Oranje Nassaulaan heeft een breed profiel met door middel van een brede groene middenberm gescheiden rijbanen. De middenberm is gevuld met gras, waarin kleine met heesters beplante perken en bomen, deels acacia.

Het grote driehoekige plantsoen op het Prins Frederikplein is thans als een klein verblijfsparkje ingericht met hagen, zitbanken en speelelementen. Twee grote bomen bepalen het beeld, een Amerikaanse eik en een paardekastanje, beide als waardevol aangemerkt.

Afb. 38 Reeks oude linden tussen Gymnasium en Prinses Julianastraat.

Afb. 39 Oude esdoorns in de Jonkheer Strick van Linschotenlaan.

Afb. 40 De groene middenberm in de Oranje Nassaustraat is kenmerkend voor de in de jaren 20 aangelegde “tuinwijk”.

Afb.41 Het Frederikplein met grote Amerikaanse eik en paardekastanje.

Afb. 42 Moerascypres op de hoek van de Prinses Irenestraat en de Prins Mauritsstraat.

Naoorlogse periode

De noordelijke wijkrand langs de Prins Bernhardstraat bestaat uit het in de jaren 70 aangelegde Prins Clauspark, Dit is een ruim opgezette, informeel ingerichte groenstructuur met slingerpaden, weitjes, boomgroepen en solitairen in een deels licht geaccidenteerd terrein. Tevens bevinden zich in het park een volkstuinencomplex, een dierenweide, sportvoorzieningen, een kleine speeltuin en enkele terrassen. Het park is geopend in 1977. In de zuidelijke parkrand bevindt zich een aantal vrij grote en inmiddels als waardevol aangemerkte bomen, drie zomereiken en vier linden. Het park zelf heeft vanwege de geringe ouderdom een beperkte cultuurhistorische waarde.

De Prins Bernhardstraat heeft voorts doorgaande plantsoenen, als scheiding tussen rijweg en trottoir. Hierin zijn aan de zuidzijde berken geplant. Waarschijnlijk dateert deze groenstructuur uit de jaren 70. Van iets oudere datum zijn de groene bermen met sierkers in de Prinses Marijkestraat.

Solitairen

De Veerallee is een wijk met veel tuinen. In enkele daarvan bevinden zich karakteristieke grote bomen, die betekenis hebben voor het straatbeeld of verwijzen naar een bijzondere historische situatie. Een voorbeeld daarvan zij de oude linde en plataan in de tuin van Veerallee 36, restanten van de fraaie tuin van de buitenplaats villa Flora.

Op de hoek van de Prinses Irenestraat en de Prins Mauritsstraat staat een grote moerascypres.

Afb. 43 Prinses Marijkestraat, in noordelijke richting. Afb. 44 Prins Bernhardlaan naar het noordwesten, met rechts de bermen met berkenplanting, en links het Prins Clauspark.

Afb. 45 Dierenweide in het Prins Clauspark. Afb. 1 Rand Prins Clauspark langs de Prins Bernhardstraat.

Afb. 46 De voortuin van het Gymnasium Celeanum

Prins Hendrikstraat. ZWOLLE.

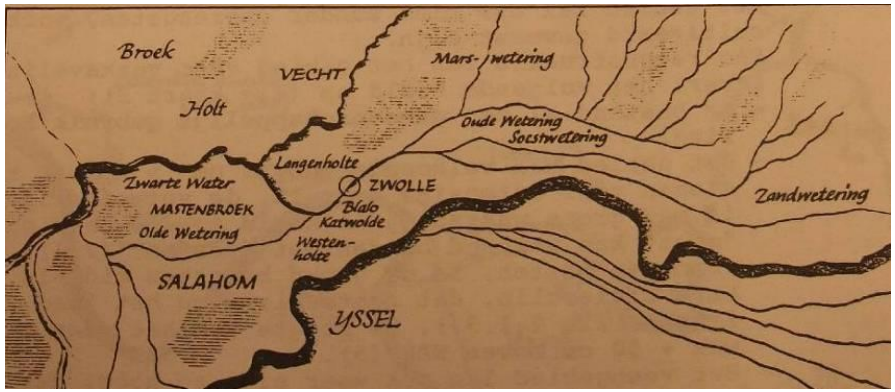
3 HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Vroege ontwikkeling

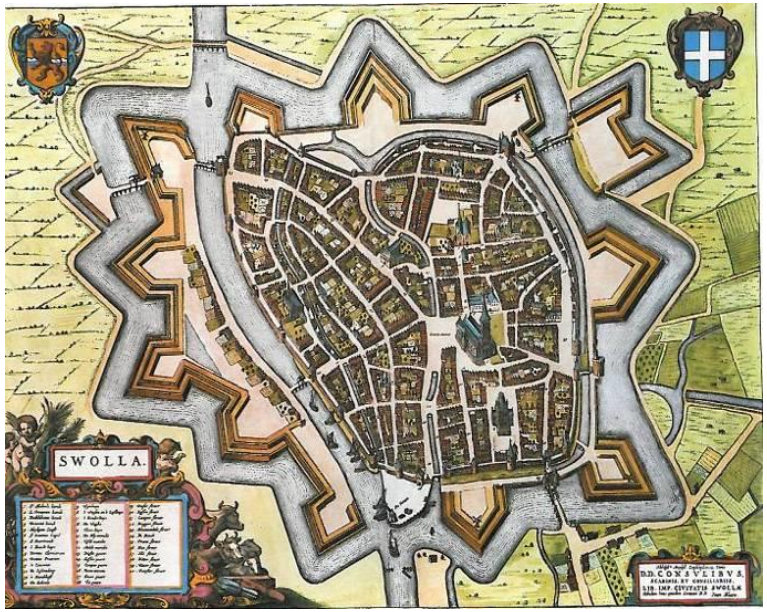
Dekzandruggen en late natte gronden

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

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



afb. 47 De IJsselvechtdelta rond 800 na Chr. (Illustratie uit Muffels, Cultuurhistorisch-landschappelijk onderzoek Stadshagen).



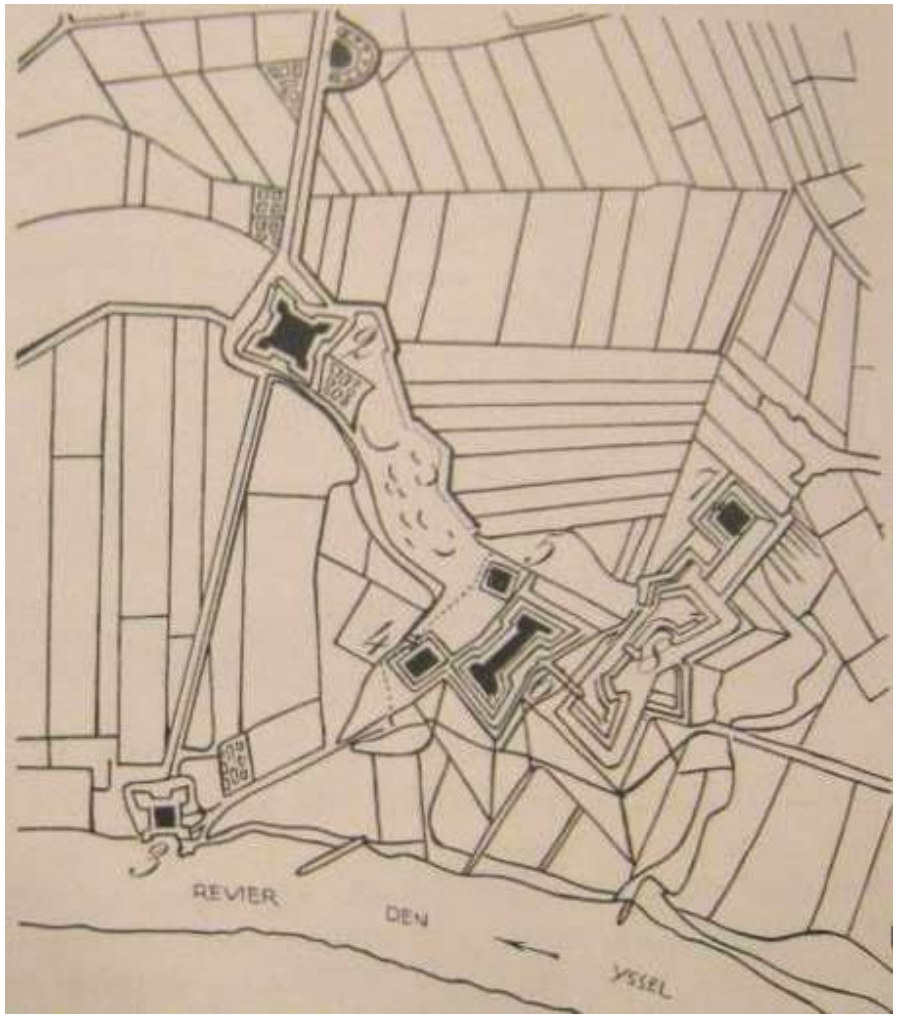
Afb. 48 De vesting Zwolle rond het midden van de zeventiende eeuw, naar J. Blaeu Het zuiden ligt rechts (uit: Noordergraaf, 1985).

Ontginningen

De *marke* Suolle had in 1230 stadsrecht gekregen van de bisschop van Utrecht. Een deel van een bestaande nederzetting, Middelwijk genaamd, werd het centrum van de stad. Hier werd in de loop der eeuwen de huidige binnenstad gecreëerd, die met name in de veertiende en vijftiende eeuw een grote bloei doormaakte. Het ommeland werd, voor en na de stadsvorming, gaandeweg steeds verder ontgonnen voor agrarisch gebruik. De hoger gelegen gronden op de diverse dekzandruggen werden voornamelijk voor akkerbouw gebruikt, terwijl de lager gelegen delen dienst deden als weidegebied en hooiland. Grofweg van de twaalfde tot veertiende eeuw werden de lager gelegen gebieden bedijkt.

3.2 Vesting Zwolle, nieuwe linie

De bloeiende Hanzestad Zwolle werd in de middeleeuwen voorzien van een stenen ommuring met stadspoorten, muurtorens en een buitengracht. Vanaf de late zestiende eeuw, toen er verwoed werd gestreden tegen de Spaanse overheersing, is de vesting Zwolle, belangrijke schakel in de reeks vestingsteden langs de IJssel, gemoderniseerd. Het zwaartepunt lag in de periode 1615-1629, toen buiten de middeleeuwse ommuring een omwalling is gerealiseerd met elf bastions en een stervormige vestinggracht. Al eerder werd gewerkt aan een linie tussen de stad en het Katerveer. Om te voorkomen dat de vijand via Zwolle en Zwartsluis, buiten de stad om, naar het noorden zou kunnen oprukken, werd er tussen de IJssel en de stad in een vrijwel rechte lijn een verdedigingslinie opgeworpen, ongeveer ter plaatse van de tegenwoordige Nieuwe Veerallee, en dus langs de flank van het onderzoeksgebied Veerallee. De linie bestond uit een brede wal en een gracht (liniesloot), die, op de plaatsen waar de linie enkele hoge stroomruggen passeerde, werd voorzien van versterkingen, waaronder op de Spoolderberg de gebastionneerde Bergschans. Vermoedelijk is de linie naar oudere plannen pas in 1598 aangelegd en in 1600 voltooid met de realisatie van de Luurder- of Kleine Schans. Dat was een vierkante redoute ten noorden van de Bergschans, daar waar de Linie een smal rivierduin kruiste.



Afb. 49 De linies ten zuidwesten van Zwolle, situatie circa 1700. Centraal in de tekening het Nieuwe Werk, geheel bovenaan (links van het midden) de Luurderschans (illustratie uit: Hogenkamp, 2002).

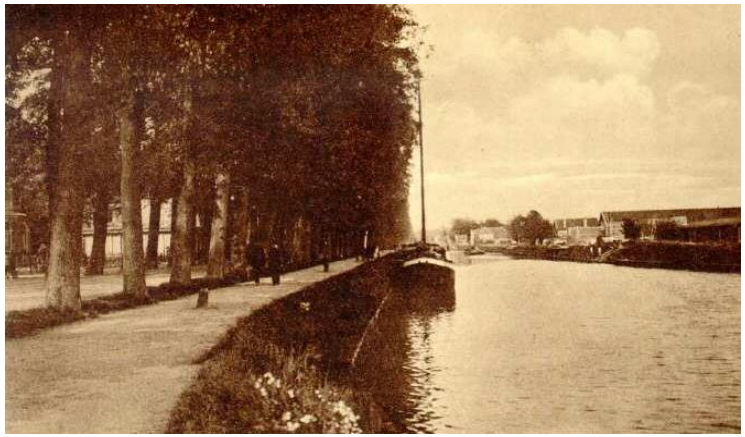
De locatie van de Kleine Schans moeten we in de omgeving van de ingang tot de Ecodrome aan de Nieuwe Veerallee zoeken. Bij de IJsseldijk kwam een volgende schans, de “Nieuwe schans”. Eind zeventiende eeuw (1698-1701) is de linie naar plannen van de vestingbouwkundige Menno van Coehoorn gemoderniseerd, waarbij de Nieuwe schans ingrijpend werd aangepast en uitgebreid met “het Nieuwe Werk”, thans opgenomen in het Engelse Werk.
De linie doorkruiste voornamelijk agrarisch gebruikt gebied, merendeels weiden en hooilanden. Op het hogere rivierduin ter hoogte van de Luurderschans werd ook akkerbouw bedreven; dit gebied lag evenwel voornamelijk ten zuiden van de linie en dus niet binnen het huidige onderzoeksgebied.

3.3 De 19de eeuw: nieuwe infrastructuur

Vroege negentiende eeuw: aanleg Willemsvaart
Bij de opheffing van de vestingstatus van Zwolle in 1809 is ook de linie aan de stad overgedragen. Dat kwam goed uit, want de stad ontwikkelde in deze periode de plannen voor de aanleg van een nieuwe vaart, die de stad een directe verbinding met de IJssel zou moeten brengen. Al in de middeleeuwen verlangde de stad een scheepvaartverbinding met de druk bevaren IJssel. Zo werd in 1480 al een begin gemaakt met het graven van een vaart, maar het project stokte, waarna een smalle sloot resteerde, die later als liniegracht in gebruik werd genomen. Tot in de negentiende eeuw was dus men genoodzaakt via het Zwarte Water en de Zuiderzee de IJssel te bereiken. Het gemis van een goede ontsluiting werd vooral gevoeld in de turfhandel.

Het nieuwe kanaal kon door het stadsbestuur worden ingepast in de pas verworven linie tussen stad en Katerveer. Moeizame onderhandelingen over grondaankopen werden hiermee zoveel mogelijk beperkt en de liniesloot kon worden gebruikt als basis voor de nieuwe vaart en de afvoer van de vrijkomende grond. Al gauw na de overdracht is begonnen met het graafwerk, maar na de inlijving van het Koninkrijk Holland bij Frankrijk werd het werk stil gelegd.

Afb. 50 Detail Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) door J.V.D. Dittlinger, 1851 (Nationaal Archief). Duidelijk zichtbaar is de dan nog jonge Willemsvaart. Bij de pijl de voormalige Luurderschans met de Joodse begraafplaats. Ten noorden markeert een dubbele bomenrij de voorname Veerallee. De kop van de vaart, bij de stadsgracht, ligt nog op de oude plek.



Afb. 51 Beeld van de Willemsvaart omstreeks 1910. Hoewel de vaart verbreed is geeft de afbeelding een goed beeld van de situatie, zoals in de negentiende eeuw was. Links de door bomen omzoomde Veerallee en het noordelijke jaagpad (detail ansichtkaart particuliere collectie).

Alleen het tracé tussen stad en Bergschans was voltooid. Pas na de Franse tijd, in 1819, kon het werk worden hervat, mede door een belangrijke financiële bijdrage van koning Willem I. Baron van Dedem, die door de aanleg van de Dedemsvaart de turfindustrie in de regio een impuls gaf, had hier samen met kooplieden van de IJsselsteden en steenfabrikanten op aangedrongen. De turfvaart in het IJsselgebied moest immers bevorderd worden. Op 24 augustus 1819 kon de nieuwe vaart, geschikt voor de grote vrachtschepen worden geopend. Ze werd genoemd naar de opdrachtgever, koning Willem. Aan weerszijden lagen jaagpaden om de rivierzeilschepen ook bij gebrek aan wind te kunnen verplaatsen.

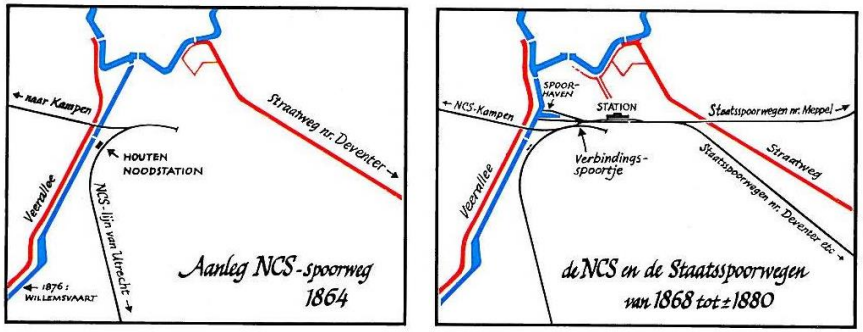
In het begin liep de Willemsvaart van de speciaal aangelegde Nieuwe Haven met een grote bocht naar de IJssel. In 1873 is de vaart vanwege de toename van de scheepvaart en om het kanaal ook voor zeeschepen geschikt te maken, uitgediept en verbreed. In 1876 werd de kop van het Kanaal, bij de aansluiting op de singelgracht, iets naar het westen verlegd. Ten oosten van het kanaal werd hier de Emmawijk gerealiseerd. Bij de IJssel ontstond een uitgebreid sluizencomplex, de Katerveersluis, die nog in de negentiende eeuw ten behoeve van de grotere binnenvaartschepen werd uitgebreid.

Ontwikkelingen rondom de vaart, aanleg van de Veerallee

De oude schansen bleven bij de aanleg van de Willemsvaart min of meer intact, zo ook de Luurderschans, waarop vanaf 1722 het Joodse kerkhof was gelegen (gesloten in 1885). Het zou zijn aangelegd op een oud soldatenkerkhof. Belangrijkst overblijfsel van de linie was het Nieuwe Werk.

Volgens Koninklijk Besluit van 16 februari 1827 werd de aanleg van de huidige Veerallee aanbesteed, destijds een met klinkers bestrate aarden baan van Zwolle naar het Katerveer. De aanleg hing samen met die van de aansluitende Zuiderzeestraat, die Zwolle, via het veer, verbond met Harderwijk en Amersfoort.

Afb. 52 De Veerallee rond 1900, vermoedelijk in zuidelijke richting. Links de Willemsvaart. Rechts is nog geen bebouwing aanwezig.



afb. 53 Ontwikkeling van de spoorwegen in Zwolle tussen 1864 en ca.18800 (illustratie uit Ach lieve tijd, 1980). Links de Willemsvaart en de Veerallee.

De nieuwe laan lag aan de noordzijde van de Willemsvaart en werd al gauw ontdekt als fraaie wandeling van de binnenstad naar de IJssel. Het vervallen Nieuwe Werk, de imposante schans bij het Katerveer, vormde hier een attractieve plek voor verpozing en kwam in 1828 in beeld als locatie voor een nieuw stadspark, dat later door de inwoners van Zwolle het “Engelsche werk” zou worden genoemd.
De sterk vergraven resten van de Luurder- of Kleine Schans bleven nog lange tijd zichtbaar in het terrein aan weerszijden van de Willemsvaart. Met het verleggen van de vaart, de realisatie van de nieuwe verkeersweg en uiteindelijk de aanleg van een ruime entree tot de Ecodrome verdwenen de laatste restanten en daarmee ook de Joodse begraafplaats uit beeld.
Vanaf de late negentiende eeuw verrees enige bebouwing langs de Veerallee. Al eerder, in 1851 was een kleine buitenplaats aangelegd, Villa Flora, in opdracht van de toenmalige Commissaris des Konings, jhr. Mr. Cornelis Backer.

Spoor- en tramwegen

In 1864 werd de spoorlijn Utrecht-Hattem doorgetrokken naar Zwolle, het begin van een grootschalige infrastructurele ontwikkeling, die Zwolle tot een belangrijk spoorknooppunt zou maken. De exploitatie was in handen van de Nederlandsche Centraal Spoorwegmaatschappij (NCSM), die in 1859 de concessie voor de spoorlijn van Utrecht naar Zwolle en vandaar naar Kampen had verworven. Naast de particuliere NCSM waren ook de Staatsspoorwegen (SS) in Zwolle actief. Het zou echter tot 1866 duren voordat de lijn Zwolle-Deventer door de SS werd aangelegd. Doordat het station van de SS in 1864 nog niet voltooid was (dat gebeurde pas in 1868) en ook het medegebruik administratief nog niet was geregeld, bouwde de NCSM een tijdelijk station bij de Willemsvaart (in de bocht tussen de spooraftakking naar Kampen en de overweg in de Assendorperlure), dat overigens in 1873 weer werd opgeheven. In de omgeving van deze tijdelijke voorziening werden enkele dienstwoningen voor de NCSM gebouwd. Aan het spoortraject Zwolle-Kampen, geopend in 1865, werd in 1899 opnieuw een halteplaats geopend.

Afb. 54 Van de voormalige buitenplaats Villa Flora resteert het sterk verbouwde huis en delen van de tuin (foto coll. HCO FD015-64). Deze foto dateert uit 1986.

Van 1927 tot 1969 was er in de lijn Zwolle-Kampen ook een halte Veerallee. Het stationnetje stond aan de noordzijde van de spoorlijn. Op deze plek bevond zich voreger ook het begin- en eindpunt van de stoomtramverbinding Zwolle-Blokzijl. In 2000 is het stationnetje gesloopt.

Vanaf 1885 werd door de Zwolsche Tramwegmaatschappij (ZTM) een paardentramdienst geëxploiteerd die vanaf de vroegere Beestenmarkt (nu Harm Smeengekade) via de Veerallee naar het Katerveer liep. Nog in hetzelfde jaar werd de lijn doorgetrokken tot aan de Grote Markt. In 1919 werd de lijn opgeheven.

3.4 De 20ste eeuw: opnieuw ingrijpende ontwikkelingen

Nieuwe infrastructuur

Met de groei van Zwolle vanaf het einde van de negentiende eeuw ontstond rond de stad gaandeweg een geheel nieuwe infrastructuur, waarbij oude uitvalswegen en waterwegen soms hun oude rol bleven vervullen, maar vaker nog vervielen tot secundaire structuren. Ontwikkelingen volgden elkaar snel op. In de vroege twintigste eeuw voldeed de oude Willemsvaart niet meer, vanwege de groei van de omvang van vrachtschepen. In 1919 werden de eerste concrete stappen ondernomen om tot een nieuwe vaarverbinding te komen. Er werd een wet aangenomen voor aanleg van het kanaal Katerveer-Frankhuis, ten westen van de stad. Het zou tot in de vroege jaren 60 duren voordat de schop werkelijk de grond inging. In 1964 werd het Zwolle-IJsselkanaal geopend.

Veerallee

Ook de Veerallee onderging veranderingen. De rustieke landweg langs de Willemsvaart nam als verkeersstructuur flink in betekenis toe, zeker toen in 1930 de IJsselbrug gereed kwam als onderdeel van het Rijkswegenplan. Daarnaast werd op de gronden ten westen van de allee tot woonwijk ontwikkeld, waardoor het verkeer verder toenam (zie paragraaf 3.6). De opening van de nieuwe IJsselbrug in 1930 betekende een enorme verkeerstoename op de Veerallee. Aanvankelijk werd dit nog als een “levendige drukte” ervaren, maar na de Tweede Wereldoorlog kreeg de oude laan zoveel verkeer te verwerken, dat er telkens aanpassingen moesten plaats vinden. Het toenemende auto- en vrachtverkeer legde veel druk op de weg, die telkens weer werd aangepast, verbreed, van fietspaden voorzien en ontdaan van de beplanting.

Midden jaren 30 werden de plannen concreet voor de aanleg van de nieuwe Rijksweg A28, die tevens als ringweg zou moeten functioneren voor Zwolle. De weg kwam kort voor de Tweede Wereldoorlog grotendeels af, maar vooral na de oorlog werden nog veel verbeteringen doorgevoerd. Op de kop van de Veerallee werd een verkeersplein geprojecteerd, die de nieuw ringweg moest koppelen aan de Spoolderbergweg (met aansluiting naar de IJsselbrug) en de nog te realiseren IJsselallee. Bij de aanleg van het verkeersplein werd een deel van de Willemsvaart langs de Veerallee gedempt. De vaart had inmiddels zijn betekenis als infrastructuur verloren, zeker toen in 1965 het Zwolle-IJsselkanaal gereedkwam. Men begon toen met de aansluiting van de Industrieweg op de Veerallee. Die aansluiting ging ten koste van de Willemsvaart, die ten behoeve van het nieuwe verkeersknooppunt moest worden gedempt. In 1966 klaarde men dit karwei over het traject van de stadsgracht tot aan de Veeladingbrug, die net als de spoorbrug en de Keersluisbruggen werd gesloopt.

In 1966-1967 is de spoorhaven aan de Veerallee gedempt. Op de plek van de haven verrees het nieuwe stationspostkantoor. Een tweede grote fase vond plaats in 1968: de aanleg van een parkeerplaats bij de Emmawijk, het verbreden van de spoorwegovergang en de realisatie van een tweebaansweg met vier rijstroken langs de Emmawijk. De derde fase bestond uit de reconstructie van de Harm Smeengekade en de Pannekoekendijk, en een dam ter plaatse van de Kamperpoortenbrug.

De Veerallee was inmiddels veranderd in een drukke verkeersader (Nieuwe Veerallee) en één van de belangrijkste entrees tot het binnenstadsgebied. Het restant van de Willemsvaart fungeerde nog slechts als singel langs de representatieve wijkrand van de wijk Veerallee.

Met het grotendeels verdwijnen van de Willemsvaart kwam in 1964 ook een einde aan het beroemde scholierenpontje dat een “veerdienst” onderhield tussen de aan weerszijden van de vaart gelegen woongebieden en waarvan vooral de schooljeugd gebruik maakte. De pont voer tussen de Veerallee en het Jodendijkje.

In de omgeving van de inmiddels gedempte spoorhaven, vlakbij het nieuwe stationspostkantoor verrees aan de verkeersweg een modern flatgebouw, de Willemsflat, symbool voor de turbulente ruimtelijke ontwikkelingen en een nieuwe landmark in het stedelijke gebied van Zwolle. Het in het complex geïntegreerde servicepompstation stond direct ten dienste van het autoverkeer

op de Veerallee. Het is niet verwonderlijk dat de herstructurering van de straat een wezenlijk onderdeel vormde van het Structuurplan uit 1972.

Aanpassing A28

Midden jaren zestig was een ingrijpende aanpassing van het tracé van de A28 in uitvoering. Dit gebeurde in het kader van de bouw van de nieuwe IJsselbrug, die in 1970 werd geopend. Ten noordoosten van Spoolde kwam een groot verkeersplein te liggen, een deel van het A28 tracé door de Veerallee werd verlegd en de A28 werd in rechte lijn doorgetrokken richting nieuwe IJsselbrug. De route via de Spoolderbergweg naar de oude IJsselbrug kreeg een meer lokale bestemming. Het ronde verkeersplein direct ten noorden van de Spoolderberg wijzigde men tot een eenvoudiger T-splitsing.
De verplaatsing van de A28 in noordwestelijke richting was een grote vooruitgang voor de wijk Veerallee. Het drukke doorgaande verkeer kon op afstand worden gehouden en er kwam ruimte voor een flink wijkpark, het Prins Clauspark, een groene buffer tussen woonwijk en snelweg.

afb. 55-56 Links detail structuurplankaart "Uitbreidingsplan in hoofdzaken voor de gemeente Zwolle" van Dudok, 1949 (uit: *S.J. van Embden*, Rotterdam 1996, p. 196). Rechts detail van de Structuurschets voor Zwolle door ir. S.J. van Embden, voltooid in 1954 (uit: *S.J. van Embden*, Rotterdam 1996, p. 197).

afb. 57 Het nieuwe tracé van de A28, nu in 1966, gezien vanuit het zuidoosten (foto coll. HCO FD0HCO001000167).

Afb. 28 Veerallee in 1976, met op de voorgrond de Willemsvaart (bron: HCO, FDOHCO000172).

3.5 Aanleg van een woonwijk langs de Veerallee

In de tweede helft van de negentiende eeuw werd voor het eerst op grote schaal buiten de binnenstad en de kleine voorstadsgebieden van Zwolle gebouwd. De toenemende bedrijvigheid noodzaakte tot de bouw van arbeidersbuurten en een groeiend aantal welgestelden vestigde zich buiten de singels in riante herenhuizen. Zo ook langs de oude Willemsvaart en de Veerallee, die in die jaren nog een rustieke bomenlaan was en dus een aantrekkelijke locatie voor de bouw van herenhuizen en villa's. In 1900 werd in het Zwolse college van B&W een initiatief behandeld van een bewoner van de Veerallee, A.H. Noorman, die het plan had een terrein ten noorden van de Veerallee te bebouwen. Gemeentearchitect J.L. van Essen heeft het plan uitgewerkt. Het omvatte een drietal haaks op de Veerallee geprojecteerde woonstraten, aan de achterzijde (noordzijde) ontsloten door een dwarsstraat. Het duurde nog jaren eer de gemeenteraad, beducht voor ongebreidelde uitbreiding door speculanten, met het plan instemde en men met de projectontwikkeling aan de slag kon. Het Plan van Uitbreiding benoorden de Willemsvaart werd pas in 1910 vastgesteld. Overigens waren de meeste woningen aan de Koningin Wilhelminastraat, de Prins Hendrikstraat en aansluitende delen van de Veerallee toen al enkele jaren gereed. De bebouwing bestond uit geschakelde herenhuizen in merendeels kleinschalige projecten, ontworpen door een kleine groep architecten (G.B. Broekema, G.G. Post en M. Meijerink). De kleurrijke en decoratief afgewerkte architectuur, met elementen in art nouveaustijl, is kenmerkend voor de vroege twintigste eeuw.

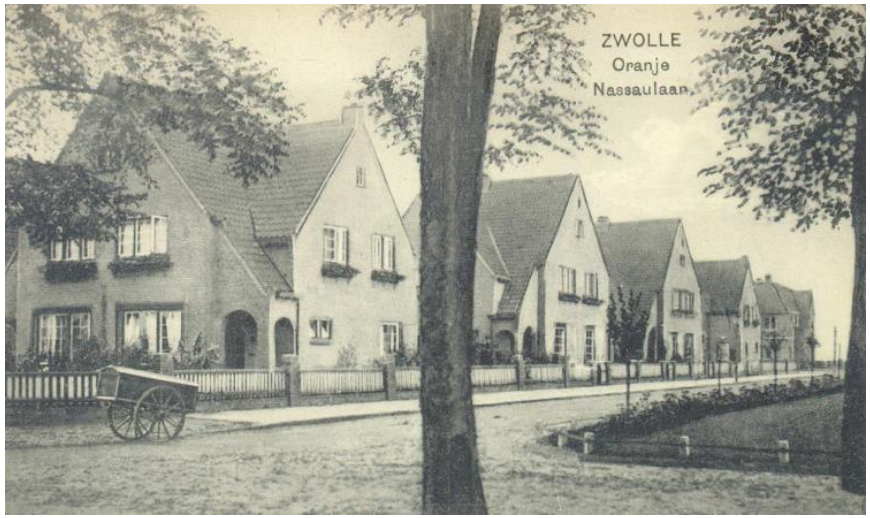
Ook zuidelijker aan de Veerallee werden bouwkavels uitgezet en verrezen nog voor 1910 enkele blokjes geschakelde villa's. Rond 1905 ontstonden de grote dubbele villa's aan de Jhr. Strick van Linschotenlaan. Hier werd het beeld mede bepaald door de grote tuinen rondom, een contrast met de vrij stedelijke gevelwanden van de Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat.

Afb.59 Prins Hendrikstraat (aangelegd vanaf 1903), ca. 1905-1909 (foto coll. HCO PBKR2798).

Afb. 60 Luchtfoto van de Oranje Nassaulaan en de Koningin Sophiastraat, circa 1929 (foto coll. FD0HCO001000070).

Tussen 1910 en 1920 was er niet zoveel bouwactiviteit in de Veerallee. Her en der verrees een woning, zoals het ten opzichte van de Veerallee ver naar achteren gelegen landhuis op nr. 35 dat in 1915 naar ontwerp van Th. W Rueter werd gebouwd.

Vanaf begin jaren 20 werd er weer volop gebouwd in de Veerallee. In de al bestaande straten werden open percelen alsnog ingevuld (Koningin Wilhelminastraat 1 en 3 in 1924, nrs. 11-23 in 1926), ook werden kleine landhuis- en middenstandswoningbouwprojecten toegevoegd, waartoe het stratenplan stapsgewijs werd uitgebreid. Meer naar het zuiden toe kreeg de wijk een villaparkachtige opzet met vrijstaande of hooguit per twee gekoppelde grote woningen in ruime tuinen, ontsloten door een brede allee met groene middenberm, de Oranje Nassaustraat. Het hart van de Veerallee werd in de jaren 1921-1923 ingevuld met een complex arbeiderswoningen van woningbouwvereniging Ons Belang. De lange blokken geschakelde woningen, deels met bovenhuizen, vormen gesloten straatwanden, vaak met schilderachtige hoekoplossingen. Door de diepe achtertuinen past het complex in de traditie van de tuindorpen. Kleine pleintjes zijn markante stedenbouwkundige elementen in de wijk en vormen tevens de schakel naar andere kleine projecten met geschakelde middenstandswoningen uit de jaren 20 en 30. Een voorbeeld hiervan is het complex tussen Prins Frederikplein en Koningin Wilhelminastraat, in 1937 ontworpen door P.A. Lankhorst.
Gedurende de eerste helft van de twintigste eeuw werd het bebouwingslint langs de Veerallee gesloten met de bouw van diverse vrijstaande of dubbele villa's en twee grote scholen



Afb. 61 Het complex "dubbele landhuizen" aan de Oranje Nassaulaan, hoek Veerallee, circa 1930 (foto coll. HCOPBKR3954).

Afb. 62 Het complex van Ons Belang, naar ontwerp van J.D.C. Koch, omstreeks 1925. Op deze foto een kijkje in de Prinses Julianastraat (foto coll. HCOPBKR6263).

Na de Tweede Wereldoorlog

Direct na de Tweede Wereldoorlog wordt op kleine schaal doorgebouwd aan reeds bestaande straatjes. In de jaren 50 en 60 verrezen in het zuidelijke deel van de wijk en langs de noordrand vrijstaande woningen, min of meer als vervolg op de vooroorlogse ontwikkelingen. De bouwactiviteiten werden halverwege de jaren 60 afgesloten met een complex geschakelde eengezinswoningen in de noordhoek van de Veerallee (Prins Bernhardstraat, Prinses Beatrixstraat, Koningin Wilhelminastraat), in een voor die bouwtijd kenmerkende eenvoudige halfopen verkaveling. Aansluitend op de Kamperweg is een sportterrein aangelegd. De voormalige Christelijke HBS, later het Christelijk Lyceum Carolus Clusius en nu Agnietencollege, groeide in de jaren 60 en later uit tot een groot gebouwencomplex, waarbij de ingang van de Veerallee naar de Prinses Julianastraat werd verplaatst.

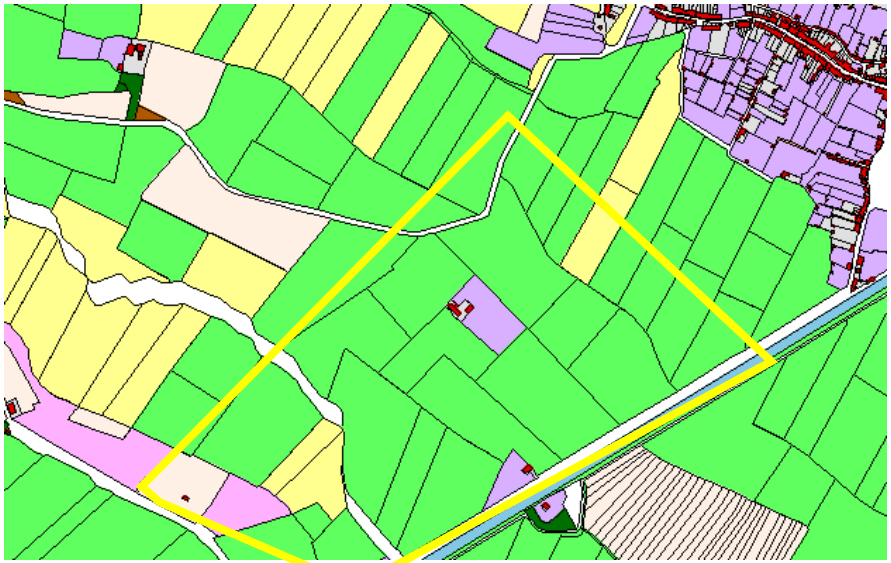
Na de verlegging van de A28 kwam een groot terrein binnen de Veerallee voor herontwikkeling beschikbaar. Op het noordelijke deel hiervan werd het Prins Clauspark aangelegd. Het langgerekte park met volkstuintjes, dierenweide en speeltuin is in 1977 geopend.

Op het zuidelijke deel van het terrein verrees rond 1975 het omvangrijke Computercentrum van de AMRO-bank. Het complex is enkele jaren geleden volledig gesloopt.

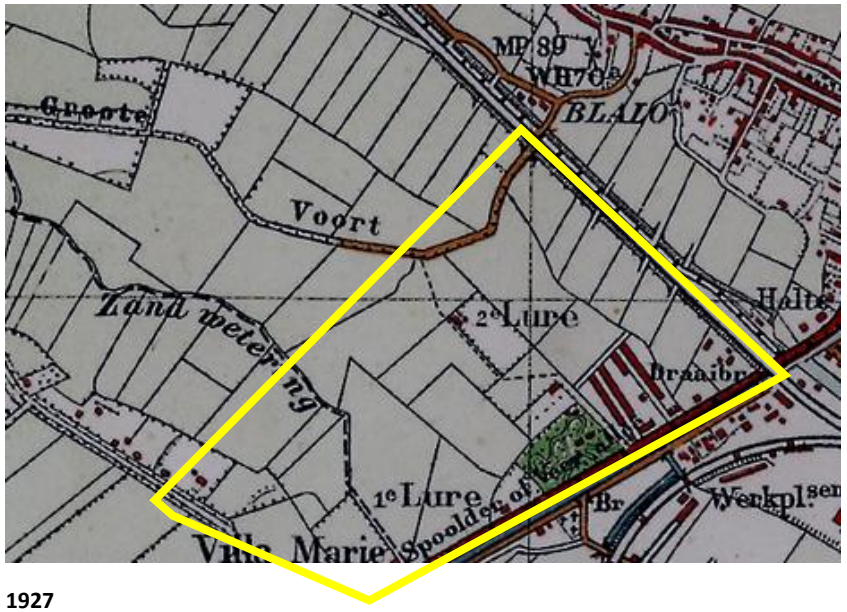
Van zeer recente datum is de bebouwing van het orthopedagogisch-didactisch centrum Het Lumeijn (circa 2005) en de naast gelegen Ghulzar-e-Madina Moskee (1988) aan het noordelijke uiteinde van de Koningin Wilhelminastraat. De Moskee was destijds de eerste in Zwolle.

Afb. 63 Werkzaamheden aan het Prins Clauspark in februari 1977. Rechts de Prins Bernhardstraat (foto coll. HCO FD0HCO001000149).

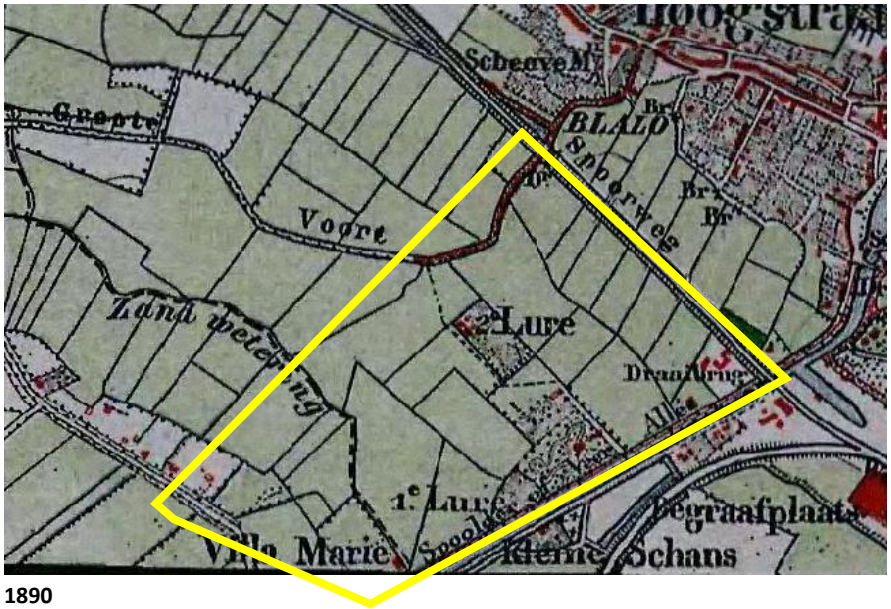
Afb. 64 Het AMRO-bank computercentrum tussen A28 en Prins Bernhardstraat in 1977 (foto coll. HCO FD011598-04).



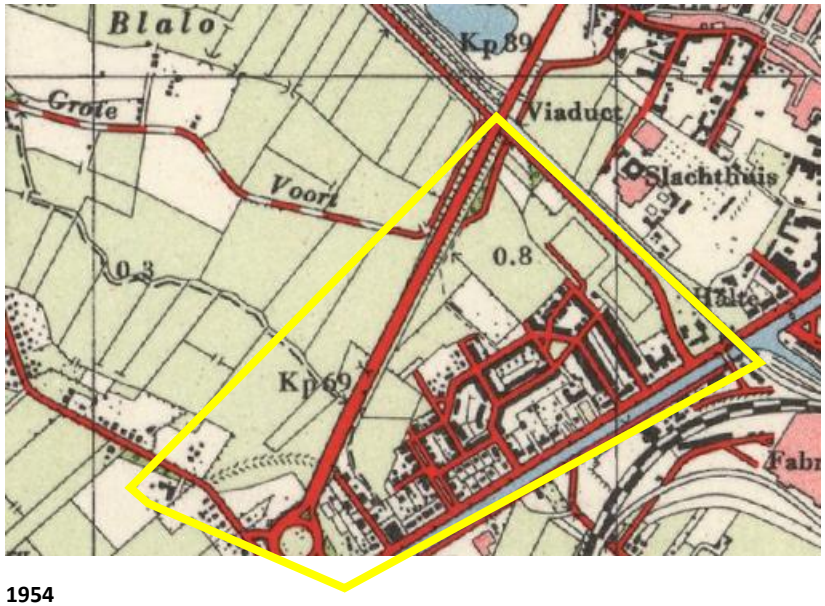
1832



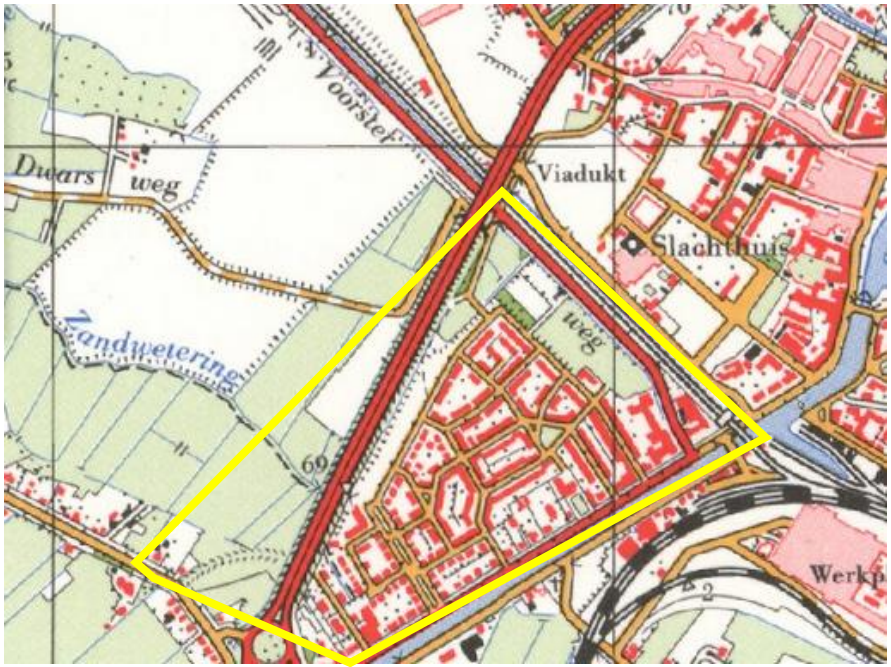
1927



1890



1954



1964

1975

Afb 65-70 Het plangebied (geel kader) door de jaren heen, via de Kadastrale minuut van 1832 (bron: bewerking hisgis.nl) en de Topografische (Militaire) kaarten van de jaren 1890, 1927, 1954, 1964, 1975 (bron: watwaswaar.nl).

4 QUICKSCAN CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT

4.1 Cultuurhistorische waarden: algemene omschrijving

Rijke historie

Het onderzoeksgebied Veerallee ligt in het zuidwestelijke deel van Zwolle. Het huidige beeld wordt nog voor een belangrijk deel bepaald door de transformatie die het gebied vanaf circa 1900 tot in de wederopbouwperiode doormaakte en waarin het van leeg agrarisch gebied tot stadswijk werd omgevormd. Daarbij raakten de prestedelijke structuren (afgezien van de aloude Veerallee en de Willemsvaart) grotendeels uit beeld. Sinds de verlegging van de A28 is de Veerallee van verdere grootschalige ruimtelijke ingrepen verschoond gebleven.

De bebouwing van de wijk gebeurde stapsgewijs, waarbij een aantal hoofdfasen duidelijk is te onderscheiden: het geleidelijke ontstaan van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee vanaf het einde van de negentiende eeuw, deels in samenhang met de latere bebouwingsfasen; de bebouwing van grote geschakelde herenhuizen in het kleinschalige uitbreidingsplan van Noorman, ontworpen door gemeentearchitect Van Essen (1905-1910), de bouw van villa's, landhuizen, middenstandshuizen en arbeiderswoningen in diverse grote en kleine projecten in het interbellum, en ten slotte de naoorlogse periode, eindigend rond 1965. De bouwfasering in de wijk is nog zeer goed leesbaar gebleven en in wezen gaaf bewaard. Dit geldt voor de aanwezige structuren als ook voor de bebouwing en een deel van de beplanting.

4.2 Historische ruimtelijke structuren

Het onderzoeksgebied heeft als totaal grote historische betekenis vanwege de markante en nog grotendeels goed afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis vanaf de late negentiende eeuw. Eerdere fasen, bijvoorbeeld van de landschapsvorming en het historische landgebruik zijn door de aanleg van de wijk uit het zicht geraakt.

Bij de waardenbepaling van de historische structuren betreft het die aanwezige c.q. zichtbare en nog goed herkenbare structuren, die kenmerkend zijn voor de perioden waarin ze zijn ontstaan, dan wel voor een specifieke ontwikkeling binnen het gebied (functie).

De belangrijkste historische ruimtelijke structuren zijn:

Uit de periode voor 1900

- De structuur van de Veerallee als representatieve lommerrijke laan langs de Willemsvaart, tevens het tracé van oudere structuren en linie tussen Zwolle en het Katerveer.
- De sterk aangepaste restanten van de Willemsvaart;
- De spoorlijn Zwolle-Kampen langs de noordzijde;
- Enkele perceelsstructuren ten noorden van de Veerallee in het bouwblok tussen Prinses Julianastraat en Prins Hendrikstraat. Eén van deze oude structuren wordt gemarkeerd door een reeks oude linden.
- Locatie en restanten van de buitenplaats Villa Flora.

Uit de periode 1900-1940

- Het stratenplan en de bebouwing van de in verschillende fasen ontwikkelde woonwijk; de fasegewijze ontwikkeling van straten en huizenblokken is zeer goed afleesbaar gebleven. De wijkopzet en het stratenplan bezitten herkenbare en markante aspecten, die in de eerste helft van de twintigste eeuw gangbaar waren, zoals de eenvoudige villaparkopzet met centrale allee met middenberm in het zuidelijk deel van Veerallee, en het stratenplan met geknikte straten en kleine pleinruimtes met schuin geplaatste woningblokken in het centrale deel van Veerallee. Karakteristiek voor de wijk is dat er geen grootschalig en uitgewerkt stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt, maar een groot aantal, waarschijnlijk nauw met de woningbouwprojecten samenhangende deelplannen.

Uit de periode 1945-1965

- In feite de afronding van de wijk binnen de toen (voor de verlegging van de A28) beschikbare ruimte, waarbij het vooroorlogse stratenplan verder is uitgelegd en aangevuld. Vooral de invulling met geschakelde woningen in een halfopen verkaveling wijkt duidelijk af van de vooroorlogse periode.

De **historische gelaagdheid** uit zich onder meer in de aanwezigheid van interessante ruimtelijke deelstructuren en ensembles met cultuurhistorische waarde. Samen vertellen deze ensembles het verhaal van het plangebied. In Veerallee betreft het de volgende historische ensembles:

- Het ensemble representatieve lintbebouwing langs de oude Veerallee.
- Het ensemble geschakelde herenhuizen in het plan Noorman-van Essen (Koningin Wilhelminastraat, Prins Hendrikstraat, Veerallee).
- Het "villapark" in het zuidelijke deel van Veerallee.
- Woningbouw dmv geschakelde woningen in grote en kleine complexen, middenstands- en arbeidersklasse uit het interbellum.
- Het ensemble naoorlogse woningbouw langs de noordflank van de woonwijk.

Gebiedsdelen met beperkte/ geen cultuurhistorische waarde

- De zone met thans braak liggend terrein en het Prins Clauspark ten noorden van de Prins Bernhardstraat.
- Gebied met sportvelden ten noordoosten van de Koningin Wilhelminastraat.
- Terrein tussen de Kamperweg en spoortracé Zwolle-Kampen.

4.3 Historische bouwkunde

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

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

►►Waardering van de objecten en ensembles

De bebouwing die aan de eerder in deze paragraaf genoemde criteria voldoet is weergegeven op de bijgevoegde **cultuurhistorische waardenkaart** en tevens in de objectenlijst in hoofdstuk 6. Tevens zijn de objecten (met uitzondering van de reeds beschermde monumenten) opgenomen in het als bijlage opgenomen overzicht met foto en korte omschrijving van de karakteristiek.
Tevens is in deze lijst in kleur de cultuurhistorische kwaliteit weergegeven, zoals die ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de in de bebouwde kom gelegen boerderijen met een B aangeduid. Zo wordt nog een indruk gegeven van de restanten van de agrarische voorgeschiedenis van Westenholte.

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:
Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpkwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is. Sommige objecten zijn reeds beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:
Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

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

Indifferente waarde:
Objecten en/of ensembles, die niets of weinig aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied toevoegen en ook geen wezenlijk onderdeel vormen van de ontwikkelingsgeschiedenis. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk.
In deze inventarisatie is de aandacht nadrukkelijk gericht op de objecten met minimaal een attentiewaarde.

4.4 Historische groenstructuren

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

Parken en plantsoenen

- Plantsoen Frederiksplein. Heeft als open groene ruimte in het stratenplan uit het interbellum cultuurhistorische waarde. De huidige invulling heeft geen cultuurhistorische waarde. In het plantsoen bevinden zich wel twee waardevolle bomen.
- Plantsoen Prins Mauritsstraat / Koningin Anna Paulownastraat. Heeft als open groene ruimte in het stratenplan uit het interbellum cultuurhistorische waarde. De huidige invulling heeft geen cultuurhistorische waarde.
- Plantsoen / middenberm in de Oranje Nassaustraat. Markante groenstructuur in het stratenplan uit het interbellum, karakteristiek onderdeel van de villaparkstructuur.
- Het Prins Clauspark is van relatief recente datum en heeft een beperkte cultuurhistorische waarde.

Tuinen

- In enkele tuinen bevinden zich markante historische groenelementen, meest solitairen, vermeld in de lijst met monumentale of waardevolle bomen.
- Een bijzonder element is het restant van de tuin van de voormalige buitenplaats Villa Flora, Veerallee 36. Van de negentiende-eeuwse landschapstuin bleven enkele grote solitairen bewaard.
- Vele tuinen aan de Veerallee worden aan de straatzijde afgesloten door historische hekwerken of tuinmuurtjes. Deze worden in de regel vermeld in de objectkarakterstieken in de bijlage.

Lijnstructuren

- Reeks zilverlinden langs de Veerallee, restanten van de oude laanbeplanting.
- Jongeren reeks platanen langs de Veerallee.
- Rij van vijf oude linden langs pad ten zuiden van de Prinses Julianastraat.

Solitaire bomen

In het onderzoeksgebied bevinden zich verspreid in tuinen en plantsoenen enkele markante groenelementen. Enkele daarvan zijn door hun omvang door de gemeente Zwolle als “waardevol” of “monumentaal” aangemerkt. Deze bomen zijn bepalend voor het straat- en stadsbeeld. Ze zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart:

Waardevolle bomen in het plangebied (lijst gemeente Zwolle, 7 februari 2013)

- Koningin Wilhelminastraat, . 1 paardekastanje
- Oranje Nassaulaan, 1 zilverlinde
- Prins Bernhardstraat, 1 linde
- Prins Bernhardstraat, 3 lindes
- Prins Bernhardstraat. 3 zomereiken
- Prins Frederikplein 1 amerikaanse eik
- Prins Frederikplein, 1 paardekastanje
- Prinses Julianastraat, 5 linden
- Veerallee, 4 zilverlinden
- Veerallee, 15 zilverlinden

Herinneringsbomen in het plangebied (lijst gemeente Zwolle, 18 november 2010):

- Koningin Wilhelminastraat, paardenkastanje
- Prins Frederikplein, Amerikaanse eik
- Oranje Nassaulaan, zilverlinde
- Prins Bernhardstraat, linde

5 AANBEVELINGEN

5.1 Inleiding

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

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

De cultuurhistorische gelaagdheid en diversiteit, in de bebouwing zichtbaar in een breed scala aan woningtypen, verschijningsvormen en bouwstijlen uit globaal de periode eind negentiende eeuw - 1965, telkens in relatie tot voor de ontstaanstijd typerende stedenbouwkundige structuren, als een kwaliteit beschouwen en uitgangspunt voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. De tijd is zichtbaar in het gestage uitdijen van de wijk, minder in incidentele invullingen in de bestaande structuur.
In het algemeen wordt aanbevolen het behoud van de historische hoofdstructuur (zie paragraaf 5.3), de karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 5.4) en de karakteristieke groenelementen (5.5) te overwegen;

5.3 Aanbevelingen t.a.v. van de hoofdstructuren

Behoud en versterking van de resterende historische lijnstructuren in het plangebied.

5.4 Bebouwing/objecten

Overwogen kan worden om objecten en complexen die van “zeer hoge cultuurhistorische waarde” zijn te beschermen;
Overwogen kan worden de bebouwing met hoge cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te behouden en te herstellen;
Instandhouding/aanpassing van de overige, binnen de context passende bebouwing; middels reguliere welstandstoetsing of bestemmingsplan (attentiewaarde);
Handhaven van de bestaande schaal/dimensionering/oriëntaties van de bebouwing in de diverse karakteristieke deelgebieden en deze als uitgangspunt nemen bij nieuwe ontwikkelingen;

5.5 Rooilijnen, erfscheidingen, groen, etc.

Handhaven van als monumentaal of waardevol benoemde groenelementen (bomenlanen, solitairen, tuinen); tevens de overige in deze quickscan genoemde karakteristieke groenelementen;
Behoud het groene karakter van de wijk.
Behoud de groene tuinen met veelal historische hekwerken aan de Veerallee.

6 OBJECTLIJSTEN ONDERZOEKSGEBIED

Beschermde objecten in het onderzoeksgebied:

- Koningin Wilhelminastraat 4 (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 6 (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 8 (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 10-10a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 12-12a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 14-14a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 16 (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 18-18a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 20-20a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 22-22a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 24-24a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 25-25a (gemeentelijk monument)
- Koningin Wilhelminastraat 26-26a (rijksmonument)
- Koningin Wilhelminastraat 27 (gemeentelijk monument)
- Koningin Wilhelminastraat 29 (gemeentelijk monument)
- Koningin Wilhelminastraat 31 (gemeentelijk monument)
- Koningin Wilhelminastraat 33-33a (gemeentelijk monument)
- Koningin Wilhelminastraat 35 (gemeentelijk monument)
- Prins Bernhardstraat 8 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 1 (rijksmonument)
- Prins Hendrikstraat 2 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 3 (rijksmonument)
- Prins Hendrikstraat 4 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 5-5a (rijksmonument)
- Prins Hendrikstraat 6 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 7, 7a tm 7e (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 8 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 9 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 10 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 11 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 12 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 13 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 14 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 15 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 16 (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 17-17a (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 18-18a (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 20-20a (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 22-22a (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 24-24a (gemeentelijk monument)
- Prins Hendrikstraat 26-26a (gemeentelijk monument)
- Prinses Julianastraat 60-60a (gemeentelijk monument)
- Prinses Julianastraat 62-62 (gemeentelijk monument)
- Veerallee 29 (gemeentelijk monument)
- Veerallee 30 (gemeentelijk monument)
- Veerallee 56 (gemeentelijk monument)
- Veerallee 57 (gemeentelijk monument)

Overige objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde binnen het onderzoeksgebied:

- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 1-3
- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 2-4
- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 5-7
- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 6-8
- Koningin Wilhelminastraat 1
- Koningin Wilhelminastraat 2

- Koningin Wilhelminastraat 7-9
- Oranje Nassaulaan 8
- Prinses Julianastraat 66
- Veerallee 21
- Veerallee 22-25
- Veerallee 26-28
- Veerallee 33-34
- Veerallee 35
- Veerallee 37-38
- Veerallee 39
- Veerallee 53-54
- Veerallee 64-68

Overige objecten met een hoge cultuurhistorische waarde binnen het onderzoeksgebied:

- Koningin Sophiastraat 3-17
- Koningin Sophiastraat 28, 30 / Oranje Nassaulaan 9, 12 (complex)
- Koningin Wihelminastraat 11-23
- Oranje Nassaulaan 1-7 / Veerallee 51-52 / Koningin Sophiastraat 27-29 (complex)
- Oranje Nassaulaan 4-6
- Prins Alexanderstraat 15-21 / Prins Mauritsstraat 21-25 (complex)
- Prins Frederikplein 2-12, 14-16 / Prinses Julianastraat 51-55, 57 / Koningin Wilhelminastraat 37-47, 49-53 / Dillenburgstraat 1-15, 2-10, 12 / Prinses Irenestraat 2-6 (complex)
- Prinses Julianastraat 9-21, 23-49, 4-58 / Prins Alexanderstraat 1, 3-11, 13, 2-10, 12 / Prins Frederikplein 1-9, 11 / Prins Mauritsstraat 20-40, 42-64 (complex)
- Veerallee 18
- Veerallee 31
- Veerallee 32.1-32.2
- Veerallee 40
- Veerallee 41
- Veerallee 49
- Veerallee 70

Overige objecten met een attentiewaarde:

- Jonkheer Strick van Linschotenlaan 10-12
- Koningin Anna Paulownastraat 1, 3-11 / Koningin Sophiastraat 20-22 (complex)
- Koningin Wilhelminastraat 3
- Oranje Nassaulaan 11-13, 14-16, 15-17, 18, 20, 22-24 / Prins Mauritslaan 6
- Prins Mauritsstraat 15-19
- Prinses Marijkestraat 5-9
- Veerallee 32
- Veerallee 36
- Veerallee 50 / Oranje Nassaulaan 2

7 LITERATUUR / BRONNEN

- Augusteijn, J., *Historische plattegronden van Nederlandse steden. Overijssel, deel 9.1. De steden van Noordwest-Overijssel*, Alphen aan den Rijn 2002
- Berkenvelder, F.C., *Korte geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 1980
- Berkenvelder, F.C., *Zo was Zwolle rond 1900*, s.d.
- Buijs, A. e.a. (Het Oversticht), *Cultuurhistorische kenschetsen IJsseldelta, Noordwest-Overijsselland en Vechtdal, Reestal en Staphorst-Rouveen*, april 2003.
- Coster, W. en J. de Jong, *De Veerallee. Een rondgang door de wijk en de tijd*, Zwolle 2004.
- Conens, H.R., A. Pfeifer e.a., *Op de kop gekiekt. Zwolle in luchtfoto's*, Zwolle 1976
- Evenboer, B., *Neem nou Zwolle. Een kleine historie over de ontwikkeling van Zwolle. Spoolde / Veerallee*, Zwolle 1987
- Geest, J. van, *S.J. van Embden,* Rotterdam 1996
- Hoogstraten, D. van, *Architectuurgids van Zwolle in de 20e eeuw*, Zwolle 1999
- Hove, J. ten, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005
- Hove, J. ten, "Zwolle, stad in driestromenland", in: *Overijsselse Historische bijdragen,* 122e stuk, 2007, p. 163-176.
- Huismans, W. e.a. (red.), *Als de Dag van Gisteren. Honderd jaar Zwolle en de Zwollenaren*, Zwolle 1991-1993.
- Louwen, J. en H. Prins, *Ach lieve tijd. 750 jaar Zwolsen, Zwollenaren en hun….*, Zwolle 1980-1982
- De Pater, B.C. en B. Schoenmaker, *Grote Atlas van Nederland 1930-1950*, Zierikzee 2005, p.194-195: Topografische Kaart, 1:50.000, Oost-Zwolle, uitgave mei 1941
- Rijst, B. van der, *Oud Zwolle vanuit de lucht. Foto's: KLM Aerocarto.* Hoogeveen 1996
- Schrier, D.M. van der en J.P. van den Berg, "Hoe de Aa te Zwolle weteringen aantrok", in: *Overijsselse Historische bijdragen*, 116e stuk, 2001, p.53-83.
- Versfelt, H.J., *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794*. Groningen 2003.
- Het Oversticht, *Inventarisatie Jongere Bouwkunst 1850-1940. Beschrijving Gemeente Zwolle*. Zwolle 1988.
- http://watwaswaar.nl/
- Website beeldbank Overijssel, uitgave van de gemeente Zwolle, mei 2007.
- http://www2.historischcentrumoverijssel.nl/zwolle/zw/geschz3.htm)

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Dillenburgstraat	1-15, 2-10, 12	Zie Prins Frederikplein 2-12, 14-16	
	Jonkheer Strick van Linschotenlaan	1-3	Grote dubbele villa uit circa 1905, gebouwd in een schilderachtige mengvorm van chaletstijl, neorenaissance en elementen uit de overgangsarchitectuur. Het pand maakt deel uit van een waardevol ensemble van vijf vergelijkbare voorname dubbele huizen aan weerszijden van de Strick van Linschotenlaan. De dubbele villa heeft twee bouwlagen met complex opgezet, met pannen gedekt dak en diverse elementen als balkons, serres, erkers en topgevels met dakoverstekken. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met allerhande gepleisterde en siermetselwerkdetails in diverse kleuren baksteen. De architectuur is vrij gaaf behouden gebleven. De voortuin wordt afgesloten door een historisch hekwerk. Uitstekend voorbeeld van representatieve woonhuisbouw uit de vroege 20ste eeuw in villaparkachtige omgeving.	
	Jonkheer Strick van Linschotenlaan	2-4	Grote dubbele villa uit circa 1905, gebouwd in een schilderachtige mengvorm van chaletstijl, neorenaissance en elementen uit de overgangsarchitectuur. Het pand maakt deel uit van een waardevol ensemble van vijf vergelijkbare voorname dubbele huizen aan weerszijden van de Strick van Linschotenlaan. De dubbele villa heeft twee, deels drie bouwlagen met complex opgezet, met pannen gedekt dak en diverse elementen als balkons, serres, erkers en topgevels met dakoverstekken. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met allerhande gepleisterde en siermetselwerkdetails in diverse kleuren baksteen. De voortuin wordt afgesloten door een historisch hekwerk. De architectuur is vrij gaaf behouden gebleven. Uitstekend voorbeeld van representatieve woonhuisbouw ui t de vroege 20ste eeuw in villaparkachtige omgeving.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Jonkheer Strick van Linschotenlaan	5-7	Grote dubbele villa uit circa 1905, gebouwd in een schilderachtige mengvorm van chaletstijl, neorenaissance en elementen uit de overgangsarchitectuur. Het pand maakt deel uit van een waardevol ensemble van vijf vergelijkbare voorname dubbele huizen aan weerszijden van de Strick van Linschotenlaan. De dubbele villa heeft twee, deels drie bouwlagen met complex opgezet, met pannen gedekt dak en diverse elementen als balkons, serres, erkers en topgevels met dakoverstekken. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met allerhande gepleisterde en siermetselwerkdetails in diverse kleuren baksteen. De voortuin wordt afgesloten door een historisch hekwerk. De architectuur is vrij gaaf behouden gebleven. Uitstekend voorbeeld van representatieve woonhuisbouw ui t de vroege 20ste eeuw in villaparkachtige omgeving.	
	Jonkheer Strick van Linschotenlaan	6-8	Grote dubbele villa uit circa 1905, gebouwd in een schilderachtige mengvorm van chaletstijl, neorenaissance en elementen uit de overgangsarchitectuur. Het pand maakt deel uit van een waardevol ensemble van vijf vergelijkbare voorname dubbele huizen aan weerszijden van de Strick van Linschotenlaan. De dubbele villa heeft twee bouwlagen met complex opgezet, met pannen gedekt dak en diverse elementen als balkons, serres, erkers en topgevels met dakoverstekken. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met allerhande gepleisterde en siermetselwerkdetails in diverse kleuren baksteen. De architectuur is vrij gaaf behouden gebleven. De voortuin wordt afgesloten door een historisch hekwerk. Uitstekend voorbeeld van representatieve woonhuisbouw uit de vroege 20ste eeuw in villaparkachtige omgeving.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Jonkheer Strick van Linschotenlaan	10-12	Grote dubbele villa uit circa 1910, gebouwd in een sobere traditionele baksteenarchitectuur. Het pand maakt deel uit van een waardevol ensemble van vijf vergelijkbare voorname dubbele huizen aan weerszijden van de Strick van Linschotenlaan. De dubbele villa heeft twee bouwlagen met een pannen gedekt schilddak en sobere bakstenen gevels met enkele siermetselwerkdetails. De symmetrische voorgevel wordt bekroond door een centraal geplaats dakhuis. De architectuur is redelijk gaaf behouden gebleven, de detaillering van de ramen is deels vernieuwd. De voortuin wordt afgesloten door hagen. Vooral van belang als onderdeel van de villabebouwing aan de Van Linschotenlaan in villaparkachtige omgeving.	
	Koningin Anna Paulownastraat	1, 3-11	Zie ook Koningin Sophiastraat 20-22. Overwegend gaaf ogend klein complex middenstandswoningen, geschakeld in twee blokken op de hoek van beide straten. De huizen zijn in projectontwikkeling gebouwd rond 1930-1933 en uitgevoerd in een zakelijke stijl. De woningen hebben twee bouwlagen, met rode pannen gedekte schilddaken met grote houten overstekken, bakstenen gevels met subtiele siermetselwerkelementen, erkers en onder luifels geplaatste ingangen. In diverse ramen glas-in-lood. Het blok aan de Sophiastraat heeft links en rechts markante topgevelaccenten. Van enig architectuurhistorisch belang, belangrijke beeldwaarde voor de omgeving en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee.	
	Koningin Sophiastraat	3-17	Overwegend gaaf ogend klein complex middenstandswoningen, in vier blokjes van twee geschakeld en in 1931 gebouwd als “dubbele landhuizen”, naar ontwerp van architect E. Kragt. De huizen zijn in projectontwikkeling gebouwd en uitgevoerd in een zakelijke stijl, met aspecten van de Amsterdamse school. De woningen hebben twee bouwlagen, waarvan de bovenste opgenomen in de zeer expressief gevormde geknikte rode pannendaken, met grote houten overstekken; bakstenen gevels met subtiele siermetselwerkelementen, erkers en onder luifels geplaatste ingangen met originele deuren. Van architectuurhistorisch belang door het bijzondere type; belangrijke beeldwaarde voor de omgeving en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Koningin Sophiastraat	20-22	Zie Koningin Anna Paulownastraat 1, 3-11	
	Koningin Sophiastraat	27-29	Zie Oranje Nassaulaan 1-7	
	Koningin Sophiastraat	28, 30	Zie ook Oranje Nassaulaan 9 en 12. In diverse details gewijzigd project, bestaande uit twee dubbele woonhuizen op de tegenoverliggende hoeken van Sophiastraat en Oranje Nassaulaan, in 1924 ontworpen door architect H.A. Tulp. Gebouwd in een zakelijke stijl, met aspecten van de Amsterdamse school. De woningen hebben twee bouwlagen, waarvan de bovenste opgenomen in de zeer expressief gevormde geknikte rode pannendaken, met grote houten overstekken; bakstenen gevels met subtiele siermetselwerkelementen, erkers, topgevelaccenten en onder luifels geplaatste ingangen. Van enig architectuurhistorisch belang; belangrijke beeldwaarde voor de omgeving en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Koningin Wilhelminastraat	1	In gave staat bewaard groot woonhuis, in 1924 gebouwd naar ontwerp van architect D. de Herder in zakelijke stijl aan de zuidelijke entree van de Wilhelminastraat. Het pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt zadeldak met grote houten overstekken, fraai uitgevoerde gemetselde gevels met siermetselwerkdetails. Grote erker over twee bouwlagen tegen de zijgevel. De voorgevel heeft ingang met rondboogomlijsting en boven een vensterreeks met doorlopende betonnen bloembak. Van architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere ontwerp; voorts stedenbouwkundige waarde vanwege hoeksituering en als onderdeel van de representatieve herenhuisbebouwing van de Wilhelminastraat.	
	Koningin Wilhelminastraat	2	In oorsprong dubbele villa op de hoek van de Wilhelminastraat, met de hoofdgevel gericht op de Veerallee en daar onderdeel van de representatieve lintbebouwing. De vrij gave villa is in 1905 ontworpen door G.B. Broekema, in samenhang met villa's aan de Wilhelminastraat. Uitgevoerd in overgangsarchitectuur, met aspecten van de chaletstijl, art nouveau en neorenaissance in een schilderachtig ontwerp met decoratief veelkleurig metselwerk, een torenachtig hoekaccent met "lantaarnbekroning", dakoverstekken met korbeelstellen en aan de Veerallee een erker met veranda en topgevel met chaletachtig overstek. Van groot architectuurhistorisch belang vanwege type en ontwerp; voorts stedenbouwkundige waarde vanwege hoeksituering en als onderdeel van complex representatieve villabebouwing.	
	Koningin Wilhelminastraat	3	In gave staat bewaard woonhuis, in 1924 gebouwd naar ontwerp van architect D. de Herder in zakelijke stijl aan de zuidelijke entree van de Wilhelminastraat. Het pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt zadeldak met grote houten overstekken, fraai uitgevoerde gemetselde gevels met siermetselwerkdetails. De voorgevel heeft ingang met getrapte omlijsting en luifel. Boven een vensterreeks met decoratieve roedenramen. Van architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere ontwerp; voorts stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de representatieve herenhuisbebouwing van de Wilhelminastraat.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Koningin Wilhelminastraat	7-9	In gave staat verkerend dubbel herenhuis, onderdeel van de aaneengesloten reeks herenhuizen aan de westzijde van de Wilhelminastraat, in 1906 gebouwd naar ontwerp van M. Meijerink. Uitgevoerd in overgangsarchitectuur, met aspecten van art nouveau en neorenaissance in een schilderachtig ontwerp met decoratief veelkleurig metselwerk. Twee bouwlagen met kap, symmetrische voorgevel met door middel van rondboogportieken, balkon en dakhuis geaccentueerde middenpartij. Vensters met diverse typen decoratieve bogen en originele ramen met roedenverdeling. Van groot architectuurhistorisch belang vanwege type en ontwerp; voorts stedenbouwkundige waarde als onderdeel van complex representatieve villabebouwing.	
	Koningin Wilhelminastraat	11-23	In gave staat verkerend blok van zeven herenhuizen, onderdeel van de aaneengesloten reeks herenhuizen aan de westzijde van de Wilhelminastraat, in 1926 gebouwd naar ontwerp van aannemer H.J. Teunis. Uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant met voor de bouwtijd opmerkelijk ouderwetse trapgevels. Twee bouwlagen met kap, symmetrische voorgevel met door middel van decoratieve topgevels en balkons geaccentueerde hoek- en middenpartijen. Vensters met diverse typen boven en deels originele ramen met glas-in-lood in bovenlichten. Van groot architectuurhistorisch belang vanwege type en ontwerp; voorts stedenbouwkundige waarde als onderdeel van complex representatieve villabebouwing.	
	Koningin Wilhelminastraat	37-47, 49-53	Zie Prins Frederikplein 2-12, 14-16	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oranje Nassaulaan	1-7	Ook Veerallee 51-52 en Koningin Sophiastraat 27-29. Complex van 8, in blokjes van 2 geschakelde “landhuizen”, in 1923 gebouwd naar ontwerp van D. de Herder, onderdeel van de villaparkachtige opzet aan de Oranje Nassaulaan. Het blokje aan de Veerallee is deel van de lintbebouwing aldaar. De in hoofdzaak gave woningen zijn gebouwd in een zakelijke, maar schilderachtige stijl, met aspecten van Amsterdamse school en cottagestijl. De panden hebben één bouwlaag en in de complexe en prominent aanwezige kap opgenomen verdiepingen. Rode pannendekking. Bakstenen gevels met enkele decoratieve siermetselwerkdetails, erkers, ingangen met luifels of portieken. Voortuintjes met originele hekwerken. Architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere type en ontwerp. Stedenbouwkundige waarde vanwege de setting in villaparkstructuur uit jaren 20, aan representatieve laan.	
	Oranje Nassaulaan	2	Zie Veerallee 50.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oranje Nassaulaan	4-6	Forse dubbele villa, in 1923 gebouwd naar ontwerp van H.J. Voogden, als onderdeel van de villaparkachtige opzet aan de Oranje Nassaulaan. Het in hoofdzaak gave pand is gebouwd in een zakelijke, maar schilderachtige stijl, met aspecten van de Amsterdamse school. Het pand heeft twee bouwlagen en een forse, expressieve kap met diverse aankappingen en rode pannendekking. De bakstenen gevels zijn voorzien van enkele decoratieve siermetselwerkdetails, erker- en balkonaccenten. Bijzonder zijn de loggia's in de voorgevel en de overhoekse erker. De voortuin sluit af met een origineel hekwerk. Architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere type en ontwerp. Stedenbouwkundige waarde vanwege de setting in villaparkstructuur uit jaren 20, aan representatieve laan.	
	Oranje Nassaulaan	8	Forse vrijstaande villa, in 1933 gebouwd naar ontwerp van W.A. Lensvelt, als onderdeel van de villaparkachtige opzet aan de Oranje Nassaulaan. Het gave pand is gebouwd in een zakelijke stijl, met aspecten van de Nieuwe Haagse school. Het pand heeft twee bouwlagen en een forse, expressieve kap met diverse aankappingen en mastiekleien. Bakstenen gevels voorzien van enkele decoratieve sierlijsten en lekdorpels van beton. De hoekligging (hoek Sophiastraat) wordt benadrukt door de uitzonderlijke ronde torenuitbouw met gebogen ramen. De voortuin sluit af met een origineel hekwerk. Architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere type en ontwerp. Stedenbouwkundige waarde vanwege de setting in villaparkstructuur uit jaren 20, aan representatieve laan en op belangrijke straathoek.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Oranje Nassaulaan	9, 12	Zie Koningin Sophiastraat 28, 30	
	Oranje Nassaulaan	11-13, 14-16, 15-17, 18, 20, 22-24	Ook: Prins Mauritsstraat 6. Diverse merendeels in blokken van twee geschakelde woningen aan weerszijden van de Oranje Nassaulaan, in kleine projecten tot stand gekomen in de jaren 1930-1940, naar ontwerp van o.a. J.F. Keegstra (18), H.J. Sluiter (14-16, 20, 22-24) en C.J. Vriens (15-17). Gemeenschappelijke kenmerken zijn de zakelijke stijl met traditionele accenten, bakstenen gevels, prominent aanwezige met pannen gedekte daken met houten overstekken, vaak erkers, rondboogdeuren, houten kozijnen en (roeden)ramen en tuintjes met gemetselde tuinmuurtjes. Individueel van bescheiden architectuurhistorische waarde. Vooral stedenbouwkundige waarde vanwege de setting in villaparkstructuur uit jaren 20, aan representatieve laan.	
	Prins Alexanderstraat	1, 3-11, 13, 2-10, 12	Zie Prinses Julianastraat 9-21, 23-49, 4-58	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prins Alexanderstraat	15-21	Zie Prins Mauritsstraat 21-25	
	Prins Frederikplein	1-9, 11	Zie Prinses Julianastraat 9-21, 23-49, 4-58	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prins Frederikplein	2-12, 14-16	Zie ook Prinses Julianastraat 51-55, 57, Koningin Wilhelminastraat 37-47, 49-53, Dillenburgstraat 1-15, 2-10, 12, Prinses Irenestraat 2-6. Complex grote geschakelde middenstandswoningen, aan drie zijden van het bouwblok tussen Frederikplein en Wilhelminastraat. Het complex is in 1937 ontworpen door P.A. Lankhorst in een zakelijke stijl, met elementen van de Nieuwe Haagse School. De woningen hebben twee bouwlagen, forse met pannen gedekte daken met houten overstekken, in gele baksteen gemetselde gevels en subtiele siermetselwerkdetails. Verschillende vensters hebben nog stalen kozijnen, met decoratief glas-in-lood. De hoekwoningen aan de Julianastraat en Irenestraat zijn verbijzonderd door opvallende torenachtige accenten en verspringende bouwdelen en kappen, waardoor belangrijkste stedenbouwkundige oriëntatiepunten zijn geschapen. Van hoog architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere ontwerp en bouwstijl, belangrijke beeldwaarde voor de omgeving en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prinses Irenestraat	2-6	Zie Prins Frederikplein 2-12, 14-16	
	Prins Mauritsstraat	6	Zie Oranje Nassaulaan 11-13, 14-16, 15-17, 18, 20, 22-24	
	Prins Mauritsstraat	15-19	Blokje van drie geschakelde woonhuizen, rond 1930 gerealiseerd aan de noordzijde van het kleine driehoekige plein op de aansluiting van de Mauritsstraat op de Koningin Anna Paulownastraat. Het gaaf bewaarde woningblok heeft twee bouwlagen en een fors, met pannen gedekt schilddak met grote houten overstekken. De linker woning heeft als accent aan de voorzijde een topgevel met steekkap. Gevels van helderrode baksteen. De voorgevel heeft per woning een houten erker en een rondboogdeur. De voortuintjes sluiten af met gemetselde muurtjes. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl, belangrijke beeldwaarde voor de omgeving vanwege ligging aan pleintje en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prins Mauritsstraat	20-40, 42-64	Zie Prinses Julianastraat 9-21, 23-49, 4-58	
	Prins Mauritsstraat	21-25	Zie ook Prins Alexanderstraat 15-21. Blokje van drie geschakelde eengezinswoningen, dat in hoofdvorm de knik volgt van de Mauritsstraat en twee blokken van twee aan de Alexanderstraat. Ontwerp van P.A. Lankhorst uit 1949 in Delftse Schoolstijl. De woningen hebben twee bouwlagen en met rode pannen gedekte zadeldaken met bakstenen schoorstenen en houten bakgoten. Bakstenen gevels met eenvoudige accenten, houten kozijnen en (roeden)ramen, ingangen met houten lijsten of luifel. Boven de uitkragende woonkamerkozijnen kleine smeed ijzeren ornamenten. Enkele gevelstenen. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl, belangrijke beeldwaarde voor de omgeving vanwege ligging in de knik van de Mauritsstraat en van belang als onderdeel van de projectgewijze invulling van dit deel van Veerallee in de naoorlogse periode.	
	Prinses Julianastraat	51-55, 57	Zie Prins Frederikplein 2-12, 14-16	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prinses Julianastraat	66	Voormalig Christelijk lyceum (thans Agnietencollege) uit 1925, gebouwd naar ontwerp van M. Meijerink. In de naoorlogse periode is het naar achteren uitgebreid. Het gaat hier om de oorspronkelijke voorbouw, georiënteerd op de Veerallee, een U-vormig gebouw van twee bouwlagen met zeer fors, met rode pannen gedekt schilddak, met houten overstek. De breed opgezette voorgevel heeft een middenrisaliet en hoekrisalieten, met steekkappen. De bakstenen gevels zijn voorzien van siermetselwerkpanelen en andere accenten in baksteen en natuursteen. Bij de voormalige hoofdentree in de middenas een balkon op consoles. De oude kozijnen zijn voorzien van nieuwe ramen. De voortuin wordt afgesloten door een authentiek hekwerk. De school heeft architectuurhistorische waarde vanwege type en ontwerp, een hoge stedenbouwkundige waarde vanwege hoekligging en als onderdeel van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prinses Julianastraat	9-21, 23-49, 4-58	Ook: Prins Alexanderstraat 1, 3-11, 2-10, 12. Prins Mauritsstraat 20-40, 42-64, Prins Frederikplein 1-9, 11. Complex in opdracht van de woningbouwvereniging Ons Belang, in 1921-1923 ontworpen en gebouwd door J.D.C. Koch, in een traditioneel-zakelijke stijl en in een tuindorpachtige setting. Het vrij gaaf gebleven complex bestaat uit aaneengesloten reeksen één- of tweelaags woningen (eengezins, en beneden- en bovenhuizen) met rode pannendaken, bakstenen en/of deels gepleisterde gevels en houten raam- en deurdetails, deels nog oorspronkelijk. Risalieten met topgevels, wolfeinden, uitgebouwde geveldelen, dakhuizen en torenachtige elementen, deels als accenten op de straathoeken, verlevendigden de zeer gevarieerde architectuur. Die variatie is opmerkelijk en is een doelbewust streven naar schilderachtigheid en eigenheid, aansluitend bij het vrij representatieve karakter van de Veerallee. Ook in de massa-opbouw van het complex is aangesloten bij het karakter van de omliggende middenstands- en villabebouwing. Zo bevinden zich de hoogste en meest gesloten gevelwanden in het hart van het complex en de lagere, vaak van schilderachtig opgezette kapvormen voorziene woningen in de randen van het complex. De gemene deler is te vinden is de uniforme toepassing van de materialen en de details van daken, vensters en deuren, waardoor het complex toch als een ontwerpeenheid wordt ervaren. Van architectuurhistorisch belang als bijzonder vormgegeven complex uit de vroege jaren 20. Van groot stedenbouwkundig belang vanwege de hoge beeldwaarde en de vele accentpanden. Tevens cultuurhistorische waarde als uiting van complexgewijze volkshuisvesting uit het interbellum.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Prinses Marijkestraat	5-9	Klein naoorlogs project van drie vrijstaande middenstandswoningen, in 1960 gebouwd naar ontwerp van architect W. Wormhoudt in shakehandtrant. De licht gewijzigde blokvormige woningen hebben twee bouwlagen en zeer flauw hellende zadeldaken haaks op de straat. Geel bakstenen gevels met uitspringende hoekpenanten aan de voorzijde. Voorgevel met ondiepe portieken en brede woonkamervensters, op de verdieping telkens drie kleine vierkante venstertjes. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante type en door de repeterende bouwmassa's enige beeldwaarde voor de Marijkestraat.	
	Veerallee	18	Woning, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, rond 1910 gebouwd in neorenaissancestijl. Het redelijk gaaf bewaarde pand heeft één bouwlaag en een met kruispannen gedekt schilddak. Aan de voorzijde is er links een topgevelrisaliet met steekkap. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met gepleisterde lijsten en allerhande decoratieve details in pleisterwerk. De getrapte tuitgevel links heeft beneden twee rondboogvensters, rechts is er een rondboogportiek. De voortuin wordt afgesloten met oud ijzeren tuinhek. Enige architectuurhistorische waarde en vooral hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

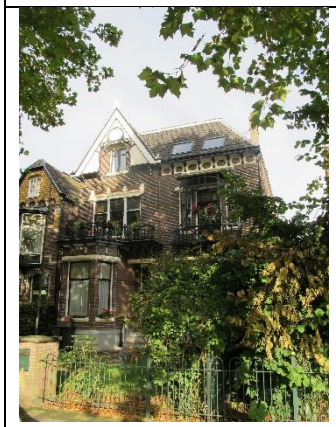
Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	21	Forse villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, in 1902 naar ontwerp van bureau De Herder en Hellendoorn gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit chaletstijl, neorenaissance en art nouveau, in een opmerkelijk schilderachtig ontwerp. Het gaaf bewaarde pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak. Aan de voorzijde is er links een topgevelrisaliet met decoratief sierspant en steekkap. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met vele details in kleurig siermetselwerk, pleister en hout. Bijzondere elementen zijn de erker met balkon en het overhuifde balkon op korbeelstellen. De voortuin wordt afgesloten met ijzeren tuinhek. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	22-25	Blok van vier herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee en op de hoek met de Prins Hendrikstraat, in 1906 gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit chaletstijl, neorenaissance en art nouveau, in een opmerkelijk schilderachtig ontwerp. Het redelijk gaaf bewaarde blok heeft twee tot drie bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak. Aan de voorzijde zijn er topgevelrisalieten met decoratief siermetselwerk, uiterst links is er een merkwaardige houten hoekerker. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met vele details in kleurig siermetselwerk en hout. Bijzondere elementen zijn de erker met balkon en het overhuifde balkon op korbeelstellen. De voortuin deels afgesloten met ijzeren tuinhek. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	26, 27, 28	Blok van drieherenhuizen, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee en op de hoek met de Prins Hendrikstraat, in 1906-1907 gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit neorenaissance en art nouveau, in een schilderachtig ontwerp. Het redelijk gaaf bewaarde blok heeft twee tot drie bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak. Aan de voorzijde zijn er topgevelrisalieten met decoratief siermetselwerk,. Midden voor een serre. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met vele details in kleurig siermetselwerk, pleisterwerk en hout. Bijzonder element is de portiek bij nr. 28, met hoekstijl en hekwerk. en zijn de portieken, de decoratieve boogstellingen erker met balkon en het overhuifde balkon op korbeelstellen. De voortuin deels afgesloten met ijzeren tuinhek. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	31	Forse villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, in 1904 gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit stadsvakwerkstijl en neorenaissance, naar ontwerp van L. Krook, voor eigen gebruik. Het redelijk gaaf bewaarde ene in details licht versoberde pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt links afgewolfd zadeldak. Aan de voorzijde is er rechts een diepe topgevelrisaliet met vakwerktopgevel en steekkap. Links hiervan een serre balkon en bakstenen balustrade. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met details pleisterwerk. in kleurig siermetselwerk, pleister en hout. Enige architectuurhistorische waarde vanwege het opmerkelijke, maar niet geheel gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	32	Restant buitenplaats Villa Flora uit 1851, gebouwd voor de Commissaris des Konings, jhr. Mr. Cornelis Backer. De oorspronkelijke villa is in de huidige bouwsubstantie herkenbaar gebleven. Het voorste veelhoekige gedeelte heeft echter een verlaagde kap en de houten veranda is verdwenen. De tweelaags achterbouw is naderhand van een hoge kap voorzien. Oorspronkelijk waren de gevels niet gepleisterd maar in schoon metselwerk uitgevoerd. Het huis is aan de achterzijde fors uitgebreid. Door de grote en dicht begroeide voortuin vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. In de tuin resteren enkele monumentale oude bomen van de oude buitenplaats aanleg. Vooral van cultuurhistorische waarde als oudste bouwrelict in Veerallee en de bijzondere bewoningsgeschiedenis.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	32.1-32.2	Dubbele villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, in 1930 gebouwd in zakelijke stijl. Het redelijk gaaf bewaarde en slechts in details licht versoberde pand heeft twee bouwlagen en een zeer fors met pannen gedekt schilddak met grote houten overstekken. Aan de voorzijde is er links een risaliet met steekkap en een erker met balkon. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met enig siermetselwerk. Forse uitbreiding aan de achterzijde. Voortuin afgesloten met lage hekwerken en gemetselde posten. Enige architectuurhistorische waarde vanwege markante, maar niet geheel gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	33-34	Kleine dubbele villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, in 1899 gebouwd in neorenaissancestijl, met elementen van de chaletstijl, naar ontwerp van W. Koch. Het redelijk gaaf bewaarde blok heeft één (aan de achterzijde deels twee) bouwlaag en een met pannen gedekt samengesteld dak met overstekken. Aan de voorzijde is er links een topgevelrisaliet met steekkap en tegen de linker zijgevel een houten serre. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met vele details in pleisterwerk en hout. De voortuinen worden deels afgesloten met ijzeren tuinhekken. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en redelijk bijzondere type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	35	Vrijstaand landhuis naar ontwerp van architect Th. W. Rueter uit 1915, gesitueerd op het binnenterrein van het bouwblok tussen Veerallee en Prinses Julianastraat en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Rueter was een bekende landhuisarchitect, die veel ontwierp in een landelijke, ambachtelijke stijl. Dit landhuis heeft een samengestelde plattegrond, dito kap met elkaar kruisende dakschilden en rode pannendekking. De gevels zijn van baksteen.	
	Veerallee	36	Forse villa/landhuis, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, rond 1920 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en sindsdien op diverse onderdelen gewijzigd. Samengestelde plattegrond, één tot twee bouwlagen, waarvan de tweede deels opgenomen in de complex opgezette samengestelde kap met pannendekking en windveren. De bakstenen gevels zijn wit geschilderd, met hier en daar siermetselwerkdetails en wat betreft de topgevels voorzien van houten potdekseling. Vensters met houten ramen en deels ook stalen ramen. Enige architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	37-38	Blok van twee herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, op de hoek met de Prinses Julianastraat, in 1907 gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit neorenaissance en art nouveau, in schilderachtig ontwerp van G.B. Broekema. Het redelijk gaaf bewaarde blok heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak. Aan de voorzijde rechts een topgevelrisaliet met sierspant en steekkap. Op de hoek links een hoektorentje met klokvormige helm. De gevels zijn wit gepleisterd, met decoratieve gemetselde vensterbogen en speklagen. Bijzonder aan de voorzijde zijn de gekoppelde loggia's, met terrasmuurtjes en balkonbalustrades met segmentvormige openingen. De voortuin wordt afgesloten met ijzeren tuinhek. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand en vanwege markante hoekligging met hoekaccent.	
	Veerallee	39	Vrijstaande villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, op de hoek met de Prinses Julianastraat, circa 1925-1930 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl. Het gaaf bewaarde pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt tentdak met aankappingen. Aan de voorzijde links een topgevelrisaliet met steekkap, erker en inpandig balkon. Ook bij de rechter zijgevel is er een steekkap. Rechts voor een portiek met fraaie voordeur. Serre tegen linker zijgevel. De gevels zijn van baksteen, met eenvoudig siermetselwerk en gepleisterde details. Vensters met roedenramen. De voortuin wordt afgesloten met origineel hekwerk van bakstenen posten en ijzeren buizen. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het goed uitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	40	Vrijstaande villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, in 1927 gebouwd naar ontwerp van Joh. Prummel in traditioneel-zakelijke stijl met elementen van de Amsterdamse school. Het gaaf bewaarde pand heeft één bouwlaag en in de complex en zeer schilderachtig opgezette kap opgenomen verdiepingen. Het dak is met pannen gedekt en heeft grote houten overstekken. De voorgevel heeft een expressief gevormde erker, tegen de linker zijgevel een serre. Rechts voor een portiek met in siermetselwerk uitgevoerde bogen. De gevels zijn van baksteen, met rijk siermetselwerk. Vensters met houten ramen. De voortuin wordt afgesloten met een haag en poort met bakstenen posten. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijk uitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	41	Vrijstaande villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, op de hoek met de Prinses Julianastraat, circa 1930-1935 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl. Het gaaf bewaarde pand heeft twee bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak met aankappingen. Aan de voorzijde rechts een topgevelrisaliet met steekkap. De gevels zijn van baksteen, met eenvoudig siermetselwerk. Vensters met roedenramen. De voorgevel heeft boven in de risaliet een loggia met gemetselde muurdammen. Linker zijgevel met afdakje boven kozijnpartij. De voortuin wordt afgesloten met een hoge haag. Enige architectuurhistorische waarde en vooral hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	49	Vrijstaande villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, circa 1925-1930 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl met elementen van de Amsterdamse school. Het gaaf bewaarde pand heeft één bouwlaag en in de complex en zeer schilderachtig opgezette kap opgenomen verdiepingen. Het dak is met pannen gedekt en heeft grote houten overstekken. De voorgevel heeft een erker met siermetselwerkpenanten. De gevels zijn van baksteen, met siermetselwerkaccenten en houten kozijnen en (roeden)ramen. De voortuin wordt afgesloten met een lage bakstenen tuinmuur. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	50	Ook Oranje Nassaulaan 2. Vrijstaande dubbele villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee en gelegen op de hoek van de Oranje Nassaulaan, in 1925 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl met elementen van de Amsterdamse school naar ontwerp van D. de Herder. Het redelijk gaaf bewaarde pand heeft één bouwlaag en in de complexe kap opgenomen verdiepingen. Het dak is met pannen gedekt en heeft houten overstekken. De voorgevel heeft centraal een dubbele topgevelrisaliet met steekkappen en loggia's (bij nr. 2 dichtgezet). De zijgevels hebben ondiepe topgevelrisalieten met zadeldakjes. De gevels zijn van baksteen, met houten kozijnen en veelal vernieuwde (roeden)ramen. De voortuin wordt afgesloten met een lage bakstenen tuinmuur. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand, vanwege de setting in villaparkstructuur uit jaren 20, aan representatieve laan. en vanwege hoekligging.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	51-52	Zie Oranje Nassaulaan 1-7	
	Veerallee	53-54	Vrijstaande dubbele villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, circa 1925-1930 gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl met elementen van de Amsterdamse school. Het gaaf bewaarde pand heeft twee bouwlagen, waarvan de tweede deels in de complexe en expressief gevormde kap is opgenomen. Het dak is met pannen gedekt en heeft houten goten. De voorgevel heeft links en rechts topgevels, waarachter gebroken kappen aansluiten. Het middendeel van de gevel heeft erkers beneden en loggia's op de verdieping. De gevels zijn van baksteen, met houten kozijnen en (roeden)ramen. De voortuin wordt afgesloten met een lage bakstenen tuinmuur. Van architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde Zie kaart
	Veerallee	64-68	Blok van drie herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee en op de hoek met de Strick van Linschotenlaan, in 1906-1907 gebouwd in overgangsstijl, met elementen uit neorenaissance, art nouveau en stadsvakwerkstijl, in een schilderachtig ontwerp. Het redelijk gaaf bewaarde blok heeft twee tot drie bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak met deels originele dakkapellen. Aan de voorzijde zijn er topgevelrisalieten in verschillende bouwstijlen en decoratieve afwerkingen. Voorts heeft ieder huis aan de voorzijde een houten op bakstenen serre met balkon en een rondboogportiek met rijk uitgewerkte deuren. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met vele details in kleurig siermetselwerk, pleisterwerk en hout. De voortuin deels afgesloten met ijzeren tuinhek. Hoge architectuurhistorische waarde vanwege het rijkuitgewerkte en gave type en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	
	Veerallee	70	Vrijstaande villa, deel uitmakend van de representatieve lintbebouwing langs de Veerallee, circa 1925gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl met elementen van de Amsterdamse school. Het redelijk gaaf bewaarde pand heeft twee bouwlagen en een zadeldak met rode pannendekking en gemetselde schoorstenen. De voorgevel heeft een erker over twee bouwlagen. De gevels zijn gemetseld in baksteen en hebben siermetselwerkdetails in de plint, de borstweringen van de erkers en in de topgevel. Houten kozijnen en ramen, deels met roedenverdeling. Van enig architectuurhistorisch belang vanwege het markante ontwerp en bouwstijl en hoge stedenbouwkundige waarde als onderdeel representatieve historische gevelwand.	

Hoofdstuk 2 Cultuurhistorische waardenkaart Veerallee

VEERALLEE, ZWOLLE

Cultuurhistorische quickscan

Waardenkaart objecten, complexen en structuren

- Zeer hoge cultuurhistorische waarde (beschermde monumenten)
- Hoge cultuurhistorische waarde
- Attentiewaarde
- Indifferente waarde
- Grens onderzoeksgebied
- Historische wegstructuur, voor 1900
- Historische wegstructuur, 1900-1940
- Historische wegstructuur, 1945-1965
- Oude perceelsstructuur, voor 1850
- Historisch ensemble: de Veerallee: historisch bebouwingslint
- Historisch ensemble: project Noorman / Van Essen
- Historisch ensemble: villapark in het zuiden
- Historisch ensemble: middenstandswoningen en Ons Belang
- Karakteristieke groenstructuur, vlak
- Monumentale / waardevolle bomen, lijst gemeente Zwolle
- Overige karakteristieke bomen
- Historisch water
- Restant buitenplaats

december 2014

MONUMENTENADVIESBUREAU
BREDESTRAAT 1, 6542 SN NIJMEGEN
TEL: 024 - 3786742 FAX: 024 - 3782477

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Veerallee met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP17022-0004 van de gemeente Zwolle;

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

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

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

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

1.7 andere gezondheidszorggebouwen:
a. verzorgingstehuizen;
b. psychiatrische inrichtingen;
c. medische centra;
d. poliklinieken;
e. medische kleuterdagverblijven;

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

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

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

1.11 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;

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

1.13 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

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

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

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

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

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

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

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

1.23 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.26 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.29 café-restaurant:
een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

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

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

1.32 cultuurhistorische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

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

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

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

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

1.37 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.38 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.40 erftoegangsweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

1.41 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;

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

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

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

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

1.46 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;

1.47 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;

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

1.49 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;

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

1.51 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;

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

1.53 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.54 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

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

1.56 kampeerauto:
een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

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

1.58 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;

1.59 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;

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

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

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

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

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

1.65 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;

1.66 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

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

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

1.69 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;

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

1.71 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;

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

1.73 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);

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

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

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

1.77 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;

1.78 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;

1.79 stacaravan:
een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd;

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

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

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

1.83 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

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

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

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

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

1.88 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 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 de vloeroppervlakte van een woning:

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

2.5 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;

2.6 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.7 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 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.

2.9 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar, met uitzondering van zelfstandige kantoren;
b. gebouwen ten behoeve van:
    1. de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg;
    2. de verstrekking van water en lucht;
    3. het wassen, doorspuiten en doorsmeren van motorvoertuigen;
    4. aan een verkooppunt voor motorbrandstoffen ondergeschikte detailhandel en horeca;
    5. een kringloopwinkel;
c. bedrijfswoningen;
d. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;
m. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 3.1 onder a en b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;

d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 450 m³ bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 ten behoeve van niet inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten het

bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
d. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
e. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
f. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
g. het bepaalde in artikel 3.2.4 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een overig bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven genoemd in artikel 3.1 onder b en de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere detailhandel of horeca dan de detailhandel of horeca, die in artikel 3.1 onder a en b zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om bedrijven toe te staan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging niet zijn vermeld dan wel op het betreffende perceel of gedeelte van het betreffende perceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende perceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder b ten behoeve van detailhandel in:

1. caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's op een vloeroppervlakte van ten minste 1.000 m², waarbij de verkoop van aanverwante droge en natte recreatiegoederen is toegestaan op een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m²;
2. motorvoertuigen alsmede onderdelen van motorvoertuigen in garage- en montagebedrijven;
3. landbouwwerktuigen, landbouwmachines alsmede meststoffen in groothandelsverpakking;
4. goederen die wegens brand-, explosie- of milieugevaar niet in woon- of winkelconcentraties thuishoren;
5. goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m², waarbij als uitgangspunt geldt dat:
    - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
    - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkopen in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een neveneffect van de bedrijfsactiviteiten.

3.6.2 Voorwaarden

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

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

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 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. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 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.

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

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

n. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, 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 sociale veiligheid;

e. een goede milieusituatie;
f. de bescherming van de groenstructuur;
g. 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 bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoorgebouwen;
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

h. tuinen, erven en terreinen;
i. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

6.4.2 Voorwaarden

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

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. bijzondere woonvormen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

7.4.2 Voorwaarden

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

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van het in artikel 7.1 onder a en c genoemde gebruik op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportterreinen;
b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, zoals een kantine;
c. een opblaashal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - blaashal';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

k. overige bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en tribunes

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

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

8.2.2 Opblaashal

Voor het bouwen van een opblaashal gelden de volgende regels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - blaashal' mag een opblaashal worden opgericht in de periode 1 oktober tot 1 april;
b. de bouwhoogte van een opblaashal mag niet meer dan 10 meter bedragen.

8.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

8.4.2 Voorwaarden

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

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken, met uitzondering van carports.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 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 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

c. 2 rijbanen elk met 2 of meer rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de IJsselallee;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

k. bebouwing.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

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

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

10.4 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 11 Verkeer - Erftoegangsweg

11.1 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 30 kilometer gebied;

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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

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

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

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

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

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. spoorwegvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. gebouwen ten behoeve van spoorwegvoorzieningen;
c. overwegen;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. bermstroken;
k. taluds;
l. water;

met de daarbij behorende:

m. overige bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

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

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van portaalconstructies, bovenleidingen, overwegvoorzieningen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

d. oeververbindingen;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

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

13.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. 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;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

e. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. overige bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

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

14.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

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

14.2.3 Garageboxen

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

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

14.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 14.2.1 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 14.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder c om toe te staan dat een gebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport', mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
d. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
e. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
f. het bepaalde in artikel 14.2.3 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
g. het bepaalde in artikel 14.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

14.4.2 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 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.

14.5 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 waarbij de kadastrale situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bepalend is, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen;
b. het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor wooneenheden, geen woning zijnde, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik is aangegeven als toegestaan, voor het maximum aantal bewoners dat staat aangegeven;
c. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
e. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan, voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de bijbehorende bouwwerken alleen is toegestaan voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat in deze lijst is aangegeven;
f. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
i. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Wonen' wijzigen in die zin dat het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, zoals vastgelegd in artikel 14.5 onder b en in de bij deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik niet langer is toegestaan, mits het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde vrijwillig is beëindigd.

Artikel 15 Wonen - Meergezinshuis

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. overige bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

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

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

15.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

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

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

15.2.3 Garageboxen

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

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

15.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in de aanhef van artikel 15.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 15.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
c. het bepaalde in artikel 15.2.2 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
d. het bepaalde in artikel 15.2.2 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
e. het bepaalde in artikel 15.2.3 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
f. het bepaalde in artikel 15.2.3 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

15.4.2 Voorwaarden

De in artikel 15.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis' wijzigen in die zin dat het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, zoals vastgelegd in artikel 15.5 onder b en in de bij deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik niet langer is toegestaan, mits het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde vrijwillig is beëindigd.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het ondergrondse transport van gas door een hoge druk aardgastransportleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

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

16.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

16.3.2 Voorwaarden

De in artikel 16.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

16.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

16.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

16.5.3 Voorwaarden

De in artikel 16.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 17 Leiding - Hoogspanning

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het ondergrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningskabelverbinding, daarbij inbegrepen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningskabelverbinding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Gebouwen

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

17.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

17.3.2 Voorwaarden

De in artikel 17.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

17.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

17.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 17.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

17.5.3 Voorwaarden

De in artikel 17.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het ondergrondse transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

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

18.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

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

18.3.2 Voorwaarden

De in artikel 18.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

18.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

18.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

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

18.5.3 Voorwaarden

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

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

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Gebouwen

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

19.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

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

19.3.2 Voorwaarden

De in artikel 19.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

19.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

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

19.5.3 Voorwaarden

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

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

Artikel 20 Waarde - Archeologie

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

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

20.2.2 Bouwwerken

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

20.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

20.4.1 Verboden werkzaamheden

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

20.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.4.3 Voorwaarden

De in artikel 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

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

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

21.2 Bouwregels

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

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

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

21.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

21.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

21.4.3 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

23.1 Aanduidingsomschrijving

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

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

24.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied Engelse Werk;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied.

24.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied worden gebouwd.

24.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoels in artikel 1.72 ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied 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 overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde artikel 24.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen.

24.3.2 Voorwaarden

De in artikel 24.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

24.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. een gebruik ten behoeve van een binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening wordt gedaan;
b. het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van afvalstoffen.

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

24.5.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het afgraven van gronden tot een grotere diepte dan 0,5 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
b. het verrichten van grondboringen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
c. het uitvoeren van grondverbeteringswerkzaamheden of andere grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
d. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
e. het aanbrengen van drainage;
f. het ophogen of egaliseren van gronden met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 24.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet betreffen;
d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

24.5.3 Voorwaarden

De in artikel 24.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 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.

25.2 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 overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.72, niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, 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.

25.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 25.2 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 26 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 27 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 28 Overige regels

28.1 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 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.

28.2 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.

28.3 Afwijken van de overige regels

28.3.1 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 28.1 en 28.2:

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.

28.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 28.3.1 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 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1 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.

29.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 29.1.1 met maximaal 10%.

29.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 29.1.1 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.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1 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.

29.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1, 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.

29.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1, 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.

29.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 29.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

29.2.5 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 30 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Veerallee.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veerallee'.

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 Lijst van afwijkend gebruik

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

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik	Deel van het hoofdgebouw /perceel	(bij kamerverhuur) max. aantal bewoners
Koningin Wilhelminastraat 5	balletschool	begane grond	
Koningin Wilhelminastraat 6	horeca	begane grond	
Koningin Wilhelminastraat 7	kv		20
Koningin Wilhelminastraat 10	kv		4
Koningin Wilhelminastraat 10a	kv		8
Koningin Wilhelminastraat 12	kv		6
Koningin Wilhelminastraat 12a	kv		6
Koningin Wilhelminastraat 20	kv		5
Koningin Wilhelminastraat 20a	kv		5
Koningin Wilhelminastraat 22	kv		4
Koningin Wilhelminastraat 22a	kv		4
Koningin Wilhelminastraat 25	kv		4
Koningin Wilhelminastraat 25a	kv		5
Koningin Wilhelminastraat 33	kv		11
Koningin Wilhelminastraat 35	kv		17
Prins Alexanderstraat 8, 10	detailhandel	begane grond	
Prins Alexanderstraat 10	kv		4
Prins Hendrikstraat 14	kv		7
Prins Hendrikstraat 15	kv		11
Prins Hendrikstraat 17	kv		8
Prins Hendrikstraat 17a	kv		11
Prins Hendrikstraat 24	kv		5
Prins Hendrikstraat 24a	kv		6
Prins Hendrikstraat 26	kv		5
Prins Hendrikstraat 26a	kv		5
Prins Mauritsstraat 16	detailhandel	begane grond	
Prins Mauritsstraat 16	kv		4
Prins Mauritsstraat 20	kv		5

Prins Mauritsstraat 20a	kv		4
Prins Mauritsstraat 34	kv		4
Prins Mauritsstraat 34a	kv		4
Prins Mauritsstraat 46	kv		4
Prins Mauritsstraat 46a	kv		4
Prins Mauritsstraat 48a	kv		4
Prins Mauritsstraat 52	kv		10
Prins Mauritsstraat 60	kv		4
Prins Mauritsstraat 60a	kv		6
Prinses Julianastraat 17, 17a	kv		8
Prinses Julianastraat 23	kv		4
Prinses Julianastraat 23a	kv		6
Prinses Julianastraat 25	kv		4
Prinses Julianastraat 25a	kv		6
Prinses Julianastraat 62	kv		15
Veerallee 18	kantoor	begane grond	
Veerallee 38	ahvb	begane grond	
Veerallee 64, 66, 68	kantoor	begane grond	

Lijst van afkortingen van het toegestane afwijkende gebruik:

(ahvb) = gebruik voor beroep aan huis, voor meer dan het in de betreffende bestemmingsregels bepaalde maximum vloeroppervlak.

(kv) = wooneenheden, geen woning zijnde.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten en functies

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

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

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

1.2 SBI-codes

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

1.3 Omschrijving

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

1.4 Toelaatbaar

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

1.5 Niet toelaatbaar

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

1.6 Categorieën

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

b.o.	bedrijfsoppervlak
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
excl.	exclusief

grth	groothandel
inst.	installatie
kg	kilogram
KI	kunstmatige inseminatie
kW	kilowatt
m	meter
mach.	machines
MVA	megavoltampère
MW	megawatt
midd.	middelen
n.e.g.	niet elders genoemd
p.o.	productieoppervlak
SBI	Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008
t.b.v.	ten behoeve van
v.c.	verwerkingscapaciteit
<	kleiner dan

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING

versie 1 **bestemmingsplan Veerallee**

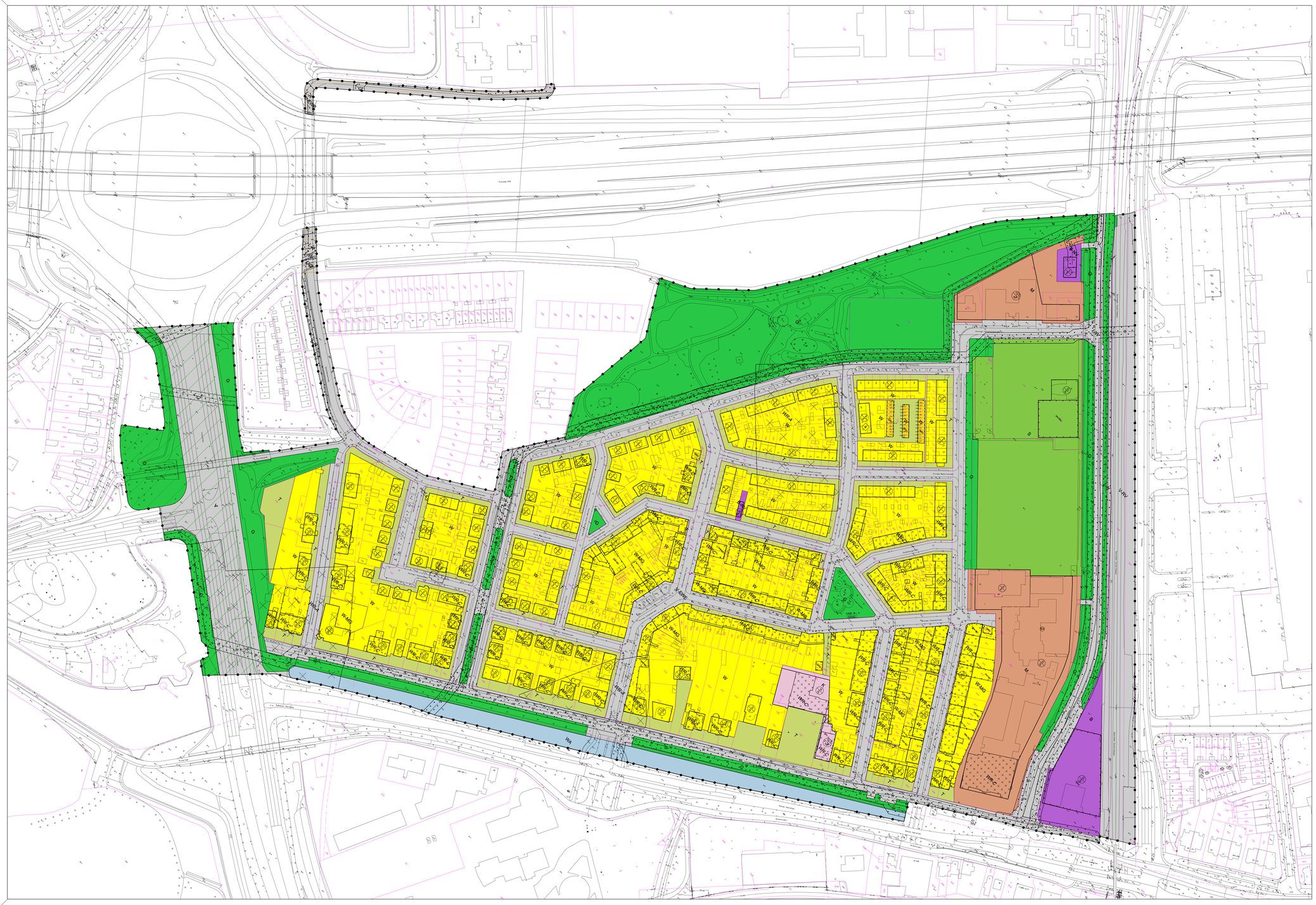
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²		N	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		N	B
0162		KI-stations		N	B
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	J		B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	J		B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	J		B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	J		
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	J		B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	J		B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	J		B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren	J		B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	J		B
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer	J		B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	J		C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	J		B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	J		B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)	J		A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	J		B
1814	A	Grafische afwerking	J		A
1814	B	Binderijen	J		B
1813		Grafische reproduktie en zetten	J		B
1814		Overige grafische aktiviteiten	J		B
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	J		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	J		C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven	J		B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	J		B

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	J		**B**
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	J		**B**
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	J		**B**
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	J		**B**
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	J		**B**
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	J		**B**
26, 28, 33	-				
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	J		**B**
26, 32, 33	-				
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	J		**B**
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	J		**A**
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	J		**B**
322		Muziekinstrumentenfabrieken	J		**B**
32991		Sociale werkvoorziening		N	**B**
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA	J		**B**
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	J		**A**
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	J		**B**
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming	J		**B**
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW	J		**B**
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	J		**B**
45, 47	-				
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	J		**B**
45204	B	Autobeklederijen	J		**A**
45205		Autowasserijen	J		**B**
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	J		**B**
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	J		**A**
4634		Grth in dranken	J		**C**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
4635		Grth in tabaksprodukten	J		C
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	J		C
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	J		C
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	J		C
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	C
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen	J		C
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	J		B
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²	J		B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen	J		C
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	J		B
4676		Grth in overige intermediaire goederen	J		C
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	J		C
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	J		C
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.		N	A
471		Supermarkten, warenhuizen		N	B
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken		N	A
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel		N	A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen		N	A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		N	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	J		A
55	-				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		N	A
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.		N	A
563	1	Café's, bars		N	A
563	2	Discotheken, muziekcafé's		N	B
5629		Kantines	J		A
562		Cateringbedrijven	J		B
49	-				
49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven	J		B
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		N	C
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	J		B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	J		A
52	-				
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	J		C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	J		A
791		Reisorganisaties	J		A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	J		A

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koeriersdiensten	J		C
61	A	Telecommunicatiebedrijven	J		A
61	B0	zendinstallaties:			
61	B2	- FM en TV	J		B
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	J		B
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	J		A
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven	J		B
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	J		C
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	J		C
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	J		C
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	J		A
58, 63	B	Datacentra	J		B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	J		A
74	-				
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	J		A
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	J		C
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	J		A
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	J		A
8425		Brandweerkazernes	J		C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven		N	A
8691, 8692		Consultatiebureaus		N	A
871	1	Verpleeghuizen		N	B
8891	2	Kinderopvang		N	B

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



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
G	Groen
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-EWE	Verkeer - Erftoegangsweg
V-RV	Verkeer - Railverkeer
WA	Water
W	Wonen
W-MG	Wonen - Meergezinshuis

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-H	Leiding - Hoogspanning
L-R	Leiding - Riool
L-W	Leiding - Water
WR-A	Waarde - Archeologie
WR-C	Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

(bw)	bedrijfswoning
(gab)	garagebox
(m)	maatschappelijk
(ss-blh)	specifieke vorm van sport - blaashal
(sw-ag)	specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-cp]	specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum bebouwingspercentage (%)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

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

Figuren

G — hartlijn leiding - gas

H — hartlijn leiding - hoogspanning

W — hartlijn leiding - water

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

Bestemder:		Schaal:	Formaat:	Bestemdenaam:
Gemeente Zwolle		1 : 1000	A0+	BP17022-0004.pdf
Plantjuist:	Gestemd door:	Datum:	Bladen:	Verkeersgeschiedenis:
E. Horsman	M.Bredewold	10-09-2018	1 van 1	n.v.t.

Bestemmingsplan Veerallee

NL.IMRO.0193.BP17022-0004
Vastgesteld

ruimte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle Kamerlingh Onnesweg 1 Lokaalstraat 12 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 0108-498 9111