



Inhoud

Regels

1. Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2. Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Woongebied.....	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie	13
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering.....	15
3. Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	22
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	23
Artikel 11 Overige regels	24
4. Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 12 Overgangsrecht.....	25
Artikel 13 Slotregel.....	26

algemeen aanduidingsregels vrywaringszone-dijk



1.47 Voorkeursgrenswaarde:

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

1.48 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

+ wooneenheid



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
- b. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
- c. ~~een maatschappelijke voorziening, een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, kantoor en/of horeca~~ op de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - afwijkend gebruik';
- d. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- e. gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. een route voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm woongebied - route langzaam verkeer';
- g. op- en inritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het gestelde in Artikel 2 Wijze van meten worden de goot-en bouwhoogten gemeten vanaf 2,85 meter boven N.A.P.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag een meergezinshuis worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient een hoofdgebouw te zijn voorzien ^{van} in een dove gevel volgens de in bijlage 1 van de bilagen bij de regels opgenomen tekeningen met akoestische maatregelen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen de maatvoeringsvlakken worden overschreden ten behoeve balkons en overbouwingen, mits:
 - 1. deze overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - 2. de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' niet wordt overschreden;

maatvoering - max aantal wooneenheden



3. deze tenminste 0,30 meter boven de onderkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw is gelegen.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van een parkeergarage

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding parkeergarage mogen gebouwen ten behoeve van een parkeergarage worden gebouwd;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen

zijn niet toegeestaan

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd:
 1. op het bijbehorende erf gelegen binnen deze bestemming;
 2. op tenminste 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 3. op tenminste 1 meter achter het verlengde van de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen

zijn niet toegestaan

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen geldt dat deze uitsluitend inpandig mogen worden gebouwd.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zoals genoemd in artikel 3.2.1, artikel 3.2.3, artikel 3.2.4 en artikel 3.2.5 wordt uitsluitend verleend indien voor het onbebouwde terrein een voor bevoegd gezag toetsbaar groenplan of inrichtingsplan is uitgewerkt op basis van het in bijlage 2 van de bijlagen bij de regels opgenomen groenplan.

3.3 Nadere eisen

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

vastleggen binnen welke termijn het groenplan daadwerkelijk is uitgevoerd.



- 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 sub d om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. ~~het bepaalde in artikel 3.2.3 sub a onder 2 en artikel 3.2.3 sub a onder 3 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk op een geringere afstand of voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:~~
 - 1. ~~daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;~~
 - 2. ~~een eker aan een naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel en horizontaal niet dieper is dan 1,30 meter;~~
- c. het bepaalde in artikel 3.1 sub f en artikel 3.2.1 sub d om toe te staan dat de aanduiding 'specifieke vorm aanduiding woongebied - route langzaamverkeer', de aanduiding 'gestapeld' met de daarbij behorende maatvoeringsvlakken en de overige maatvoeringsvlakken worden verschoven, mits:
 - 1. de verschuiving niet meer dan 2 meter bedraagt;
 - 2. de aanduiding 'specifieke vorm aanduiding woongebied - route langzaam verkeer' met dezelfde afstand als onder sub 1 wordt verschoven.

overschreden

overschrijding

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

3.5.1 Algemeen

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 eengezinshuizen voor meer dan 1 woning;



- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van een eengezinshuis voor beroep of bedrijf aan huis, of kunstnijverheidsbedrijf, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang;
- e. het gebruik van de eerste bouwlaag van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - afwijkend gebruik' ten behoeve van de in artikel 3.1 sub c genoemde functies met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte groter dan ~~300~~ **350 m²**;
- 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.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

*voorwaarden paragraaf plan
zelfstandige woonruimte opnemen*

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5.1 sub a om meerdere woningen in een eengezinshuis toe te staan.
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5.1 sub b om in eerste bouwlaag van een meergezinshuis voor dienstverlening, ambachtelijk bedrijf of kunstnijverheidsbedrijf een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 800 m².

komt niet overeen met doeleinden omschrijving

3.6.2 Voorwaarden

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

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



+ algemene aanduidingsregels vrywaringszone dyle

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grondverdieping dient minimaal de hieronder genoemde hoogten ten opzichte van N.A.P. te bedragen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' + 2,85 meter N.A.P.;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' + 2,85 meter N.A.P.;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' + 3,00 meter N.A.P.;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' + 2,30 meter N.A.P.;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' + 2,25 meter N.A.P.;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' + 2,25 meter N.A.P.;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' + 2,25 meter N.A.P.;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' + 2,55 meter N.A.P.;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebouwen ten behoeve van parkeergarages;
- c. aan het gestelde in artikel 7.1 onder a behoeft niet te worden voldaan, indien wordt aangetoond dat de vitale infrastructuur en de technische/elektrische installaties worden aangelegd op een zodanige wijze, dat in geval van wateroverlast de bedrijfszekerheid hiervan niet in gevaar komt.

7.2 Watercompenserende maatregelen

- a. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat:
 1. de aanleg en instandhouding van het waterbergend vermogen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken van minstens 60 millimeter per uur is verzekerd;
 2. de aanleg en instandhouding van de waterafdracht vertraagd wordt afgevoerd naar de openbare ruimte met een maximaal debiet van 0,4 mm/uur (1,2 l/s/ha) met dien verstande dat als er meer hemelwater dan 60 millimeter per uur valt, het meerdere mag worden afgevoerd naar de openbare ruimte;
 3. de aanleg en instandhouding van het opvangen hemelwater wordt benut ten behoeve van bevloeiing en/of koeling.
- b. Aan de onder a genoemde voorwaarden dient uiterlijk binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te worden voldaan, in welk geval tevens voorwaarden kunnen worden opgenomen voor de tijdelijke situatie.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een Omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 sub a om toe te staan dat de hoogte van de bovenkant van de afwerkte vloer van de begane grondverdieping ten opzichte van N.A.P. wordt verlaagd met niet meer dan 0,10 meter.

7.3.2 Voorwaarden

De in artikel 7.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan:

- a. mits uit het waterhuishoudkundige plan blijkt dat de kwetsbaarheid voor wateroverlast niet onevenredig toeneemt;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het stedenbouwkundig beeld;
 2. de woonsituatie;



aanduidingen

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Woongebied' 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:
- c. het stedenbouwkundig beeld;
- d. de woonsituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeergelegenheid;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de groenstructuur;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan 'Diezerpoort, Schuttevaerkade'.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Diezerpoort, Schuttevaerkade'.

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

E.W.K. Meurs

P.H. Snijders, voorzitter, drs. ~~A.B.M. ten Have~~, griffier,