

BIJLAGE 3 tekst herziene voorschriften van Zwolle-zuidwest

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.25 carport:

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

1.32 erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij één hoofdgebouw;

Artikel 3 Woondoeleinden W

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met "W" voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. garageboxen ten behoeve van woningen
- d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbijbehorende:

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

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50° bedragen;
- f. op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "onderdoorgang" dient een overbouwde doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;

- b. een gebouw mag niet worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “carports”;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
 - 1 binnen deze bestemming;
 - 2 buiten het bouwvlak;
 - 3 achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan;
 mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 75 m²;
- d. de goothoogte van een gebouw mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “garageboxen” gelden de volgende bepalingen:

- 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.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 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 straat- en bebouwingsbeeld;
- 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 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in de aanhef van lid 2.1 van dit artikel en toestaan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of het spoorwegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 2.1 onder b van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in lid 2.1 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- d. het bepaalde in lid 2.1 onder d van dit artikel en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in lid 2.1 onder e van dit artikel en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
- f. het bepaalde in lid 2.2 onder b van dit artikel en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "carports" , mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of het spoorwegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- g. het bepaalde in lid 2.2 onder d2 van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- h. het bepaalde in lid 2.2 onder e van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- i. het bepaalde in lid 2.3 onder b van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 3,50 meter;
- j. het bepaalde in lid 2.3 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een garagebox wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter.

3.4.2 De in lid 4.1 van dit artikel genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 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 Gebruiksvoorschriften

3.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van een woonhuis voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;

- c. het gebruik van een woonhuis met inbegrip van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij het woonhuis of een gedeelte ervan is voorzien van de aanduiding “afwijkend gebruik toegestaan” in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. een aan huis verbonden beroep voor een grotere dan de onder b genoemde maximum vloeroppervlakte;
 - 2. een aannemersbedrijf met werkplaats;
 - 3. een ambachtelijk bedrijf;
 - 4. detailhandel;
 - 5. dienstverlening;
 - 6. kantoor;
 - 7. een meubelfabriek;
 - 8. een taxibedrijf;voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze voorschriften opgenomen “lijst van afwijkend gebruik” voor het woonhuis is aangegeven, waarbij dit gebruik naast de aan- en uitbouwen en bijgebouwen alleen is toegestaan voor het gedeelte van het woonhuis dat in deze lijst is aangegeven;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- 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 tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- i. het gebruik van gronden en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “geen geluidsgevoelige functie”.

3.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

3.6.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.1 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2 onder a van dit artikel en meerdere woningen in een woonhuis toestaan.

3.6.3 De in lid 6.2 van dit artikel genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 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.

3.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.1 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4

Artikel 5 Woondoeleinden woongebouwen WWG

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met "WWG" voor woondoeleinden woongebouwen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "onderdoorgang" dient een overbouwde doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding.

5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. een gebouw mag niet worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "carports";
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van een afzonderlijke woning mag niet meer bedragen dan 25 m² per woning;
- d. de goothoogte van een gebouw mag:
 1. indien aangebouwd niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 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 straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in de aanhef van lid 2.1 van dit artikel en toestaan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of het spoorwegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 2.1 onder b van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in lid 2.1 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- d. het bepaalde in lid 2.2 onder d2 van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 2.2 onder e van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

5.4.2 De in lid 4.1 van dit artikel genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Gebruiksvoorschriften

5.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woongebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik van een woongebouw met inbegrip van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
- c. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- h. het gebruik van gronden en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "geen geluidsgevoelige functie".

5.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.1 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.1 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 29 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als dubbelbestemming voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens 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.

29.2 Bouwvoorschriften

29.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende bepalingen, 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 reguliere bouwvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. aan een reguliere bouwvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorschriften 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.2.2 Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied worden gebouwd.

29.3 Aanlegvergunning

29.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, en 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.

29.3.2 Het in lid 3.1 van dit artikel 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.

29.3.3 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een aanlegvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. aan een aanlegvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorschriften 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.4 Gebruiksvoorschriften

29.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

29.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 van dit artikel wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

29.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.1 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

29.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.1 en lid 4.1 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.