GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Zwolle

Nr. 478805
13 oktober
2026

Wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle: Nieuwe Veemarkt

Het college van Burgemeester en wethouders van Gemeente Zwolle

gelet op het bepaalde in de omgevingswet;

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Zwolle" van 29 september 2026;

overwegende de onderbouwing van deze wijziging van het omgevingsplan zoals opgenomen in de Motivering;

besluit;

Artikel I

Dat "Omgevingsplan gemeente Zwolle" zoals opgenomen in Bijlage A wordt vrijgegeven voor terinzagelegging.

Artikel II

Dat van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren kennis wordt gegeven in het gemeenteblad.
Aldus vastgesteld door gemeente Zwolle, 29 september 2026

Peter Snijders, voorzitter
Dick Emmer, secretaris

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Voor afdeling 23.1 worden tien afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 23.1 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.2 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.3 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.4 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.5 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.6 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.7 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.8 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.9 gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 23.10 gereserveerd

[Gereserveerd]

B

Afdeling 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.1 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

C

Afdeling 23.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.2 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

D

Afdeling 23.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.3 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

E

Afdeling 23.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.4 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

F

Afdeling 23.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.5 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

G

Afdeling 23.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.6 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

H

Afdeling 23.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.7 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

I

Afdeling 23.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.8 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

J

Afdeling 23.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.9 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

K

Afdeling 23.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 23.10 gereserveerd**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

L

Na afdeling 23.11 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 23.12 Nieuwe Veemarkt

Paragraaf 23.12.1 Toepassingsbereik

Artikel 23.29 Toepassingsbereik Nieuwe Veemarkt

De regels uit deze afdeling gelden voor de Ontwikkellocatie Nieuwe Veemarkt.

Paragraaf 23.12.2 Functies Nieuwe Veemarkt

Subparagraaf 23.12.2.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

Artikel 23.30 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten Nieuwe Veemarkt

Tenzij in deze afdeling anders is bepaald, wordt In aanvulling op artikel 1.4 tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
b. het gebruiken van bebouwing als zeer kwetsbaar gebouw;
c. het gebruiken van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;

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 dat afwijkend gebruik is toegestaan;
e. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud of materialen die noodzakelijk zijn voor onderhoud, realisering en/of handhaving van de gebruiksactiviteit;
g. het gebruiken van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
h. het gebruiken van onbebouwde gronden als parkeerplaats voor motorvoertuigen, tenzij een omgevingsvergunning is verleend voor een alternatieve parkeeroplossing.

Subparagraaf 23.12.2.2 Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.31 Toegelaten gebruiksactiviteiten

1. In het gebied met de functie Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende bedrijfsactitiveiten toegestaan:

   a. Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie A die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen en andere geluidsgevoelige functies in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgevoerd.
   b. Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie B die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
   c. Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie C waarbij vanwege de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de erftoegangswegen en hoofdwegen, indien een bouwkundige afscheiding is aangebracht met de kwetsbare gebruiksactiviteiten.
   d. Categorie A- Detailhandel voor zover n.e.g. SBI 47.A
   e. Categorie A- Detailhandel in vlees, wild, gevogelte, met roken, koken en bakken SBI 4722, 4723
   f. Categorie A- Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel SBI 4724
   g. Categorie A - Maatschappij- en geestenwetenschappelijk onderzoek SBI 722
   h. Categorie A - Openbaar bestuur (kantoren e.d.) SBI 84.A
   i. Categorie A - Artsenpraktijken SBI 8621
   j. Categorie A - Consultatiebureaus SBI 8691, 892
   k. Categorie A - Bibliotheken, musea, ateliers e.d. SBI 9101, 9102
   l. Categorie A - Wasserettes, wassalons SBI 96013.B
   m. Categorie A - Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten SBI 9602
   n. Categorie A - Persoonlijke dienstverlening n.e.g. SBI 9609.B

2. Ter plaatse van de aanduiding maximum vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt geldt als maximum brutovloeroppervlakte voor de in het eerste lid toegelaten functies, de daar bepaalde norm in vierkante meters.

Artikel 23.32 Beoordelingsregels aanvullende gebruiksactiviteiten

Het is verboden In het gebied met de functie Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt zonder omgevingsvergunning de volgende bedrijfsactiviteiten te verrichten:

a. Categorie A/B - Uitgeverijen, Drukkerijen en reproductie van opgenomen Media SBI 81, 181, 1813, 182
b. Categorie B - Fabricage van munten, sieraden e.d. SBI 321
c. Categorie B- Sociale werkvoorzienig SBI 32991
d. Categorie B - Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o <1000m2 SBI 41, 42, 43.3
e. Categorie B - Banken, verzekeringsbedrijven, financiële beurzen SBI 64, 65, 6.A
f. Categorie B - Buurt- en clubhuizen SBI 94991.A
g. Categorie C – Autoparkeerterreinen, parkeergarages SBI 5221
h. Categorie C - Vervaardiging van kleding en toebehoren (excl. van leer) SBI 141

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

a. bedrijfsactiviteiten in categorie B bouwkundig afgescheiden worden van woningen en andere geluidsgevoelige functies;
b. bedrijfsactiviteiten in categorie C zijn toegestaan, mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de activiteiten die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, deze naar aard

en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de activiteiten die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke, bedrijvigheid, de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden, de bedrijfsactiviteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden; de bedrijfsaciviteiten in categorie C beschikken over een aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Artikel 23.33 Afwijken van gebruiksactiviteiten

Door middel van een omgevingsvergunning kunnen bedrijvenactiviteiten worden toegestaan die niet zijn vermeld in artikel 23.31 en 23.32 indien uit onderzoek blijkt dat deze bedrijfsactiviteiten wat betreft milieuhinder gelijkgesteld kunnen worden met de bedrijfsactiviteiten die wel zijn toegelaten.

Subparagraaf 23.12.2.3 Specifieke toegelaten gebruiksactiviteiten Bogenhal - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.34 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de aanduiding specifieke toegelaten gebruiksactiviteiten Bogenhal - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan tot een maximum van 4.000 m² bruto-vloeroppervlakte:

a. Vervaardiging van wijn en cider SBI 1102 t/m 1104
b. Vervaardiging van kleding en – toebehoren (excl. van leer) SBI 141
c. Uitgeverijen, Drukkerijen en reproductie van opgenomen Medio SBI 81, 181, 1813, 182
d. Fabricage van munten, sieraden e.d. SBI 321
e. Muziekinstrumentenfabrieken SBI 322
f. Sociale werkvoorzienig SBI 32991
g. Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o <1000m2 SBI 41, 42, 43.
h. Detailhandel voor zover n.e.g. SBI 47.A
i. Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel SBI 4724
j. Restaurant, Cafeteria, ijssalons e.d. SBI 561
k. Café's en bars SBI 563.1
l. Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk SBI 721
m. Maatschappij- en geestenwetenschappelijk onderzoek SBI 722
n. Cateringbedrijven SBI 562
o. Buurt- en clubhuizen SBI 94991.A
p. Studio's (Film, TV, Radio, Geluid) SBI 591, 592, 601, 602
q. Bibliotheken, musea, ateliers e.d. SBI 9101, 9102
r. Sportscholen, gymnastiekzalen SBI 931.F
s. Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden: SBI 9313, 9604
t. Persoonlijke dienstverlening n.e.g. SBI 9609.B

Artikel 23.35 Afwijken van gebruiksactiviteiten

Door middel van een omgevingsvergunning kunnen bedrijvenactiviteiten worden toegestaan die niet zijn vermeld in artikel 23.31 en 23.32 indien uit onderzoek blijkt dat deze bedrijfsactiviteiten wat betreft milieuhinder gelijkgesteld kunnen worden met de bedrijfsactiviteiten die wel zijn toegelaten.

Subparagraaf 23.12.2.4 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 1

Artikel 23.36 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 1 zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing, op de begane grond, ten behoeve van dienstverlening tot een totaal maximum gebruiksoppervlakte van 185 m² brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder de sub a. benoemde activiteiten zoals wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen voor verblijf, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.5 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 2

Artikel 23.37 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 2 zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van sportactiviteiten/leisure tot een totaal maximum gebruiksoppervlakte van 450^2 brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder de sub a. benoemde activiteitenzoals wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen voor verblijf, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.6 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 3

Artikel 23.38 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 3 zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van sportactiviteiten/leisure tot een maximum gebruiksoppervlakte van 300^2 brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder de sub a. benoemde activiteiten zoals wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen voor verblijf, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.7 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 4

Artikel 23.39 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 4 zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen tot een totaal maximum gebruiksoppervlakte van 375^2 brutovloeroppervlakte, met uitzondering van onderwijsfuncties, kinderdagopvang en gezondheidszorg;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder de sub a. benoemde activiteiten zoals wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen voor verblijf, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.8 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 5

Artikel 23.40 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 5 zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van kantoren of dienstverlening tot een totaal maximum gebruiksoppervlakte van 800^2 brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder de sub a. benoemde activiteiten zoals wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen voor verblijf, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.9 Groen - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.41 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Groen - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden voor groenvoorzieningen;
b. het gebruiken van gronden voor voetpaden;
c. het gebruiken van gronden voor waterhuishoudkundige voorziening;
d. het gebruiken van gronden voor recreatief medegebruik;
e. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij en ondergeschikt aan bovengenoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, wadi's, verblijfsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 23.42 Beoordelingsregels voor het afwijken van de toegelaten gebruiksactiviteiten binnen de functie Groen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1.4 en artikel 23.41.
Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens voor erven of gebouwen zoals opgenomen in artikel 23.37, 23.48, 23.49 of artikel 23.57 en indien de overschrijding:

a. niet meer bedraagt dan 3 m; en
b. past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd, zoals bedoeld in artikel 23.71; en
c. geen onevenredige hinder oplevert voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 23.41.

Artikel 23.43 Beoordelingsregels voor het afwijken van de toegelaten gebruiksactiviteiten binnen de functie Groen voor invalideparkeren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1.4 en artikel 23.41.
Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor zover het een afwijking betreft voor de aanleg van invalideparkeerplaatsen in het openbaar gebied, indien:

a. de noodzaak van de invalideparkeerplaats blijkt uit toepassing van artikel 23.72;
b. de positie van de invalideparkeerplaats past in het landschappelijk en stedenbouwkundig beeld dat met dit plan wordt beoogd;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige functie van het groen;
d. geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurwaarden van het groen;
e. de positie van de invalideparkeerplaats geen verkeersonveilige situatie oplevert.

Subparagraaf 23.12.2.10 Horeca - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.44 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Horeca - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
b. een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
c. een horecabedrijf dat tot hoofddoel dan wel nevenactiviteit heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
d. een horecabedrijf dat tot hoofddoel dan wel nevenactiviteit heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren en het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

Het totale brutovloeroppervlakte van deze gebruiksfuncties bedraagt 600 m^2.

Subparagraaf 23.12.2.11 Hoofdwaterleidingen - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.45 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Hoofdwaterleidingen - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
a. het gebruiken van gronden voor het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding.

Artikel 23.46 Verboden gebruiksactiviteiten

a. gebruiksactiviteiten die geen rekening houden met de goede werking van de ondergrondse waterleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. de permanente opslag van goederen.

Subparagraaf 23.12.2.12 Kantoren - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.47 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Kantoren - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor kantoren met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Subparagraaf 23.12.2.13 Maatschappelijk - Gezondheidscentrum - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.48 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Maatschappelijk - Gezondheidscentrum Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een gezondheidscentrum, met gebruiksfuncties zoals een fysiotherapieparaktijk, huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk en/of een apotheek tot een totaal maximum gebruiksoppervlakte van 1200m² brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor het aanbieden van extramurale zorg, tot een maximum gebruiksoppervlakte van 3000m² brutovloeroppervlakte;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een hospice met een maximum gebruiksoppervlakte van 640m² brutovloeroppervlakte;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder a., b.en c. benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

Subparagraaf 23.12.2.14 Maatschappelijk - Kinderdagopvang - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.49 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Maatschappelijk - Kinderdagopvang Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor kinderdagopvang en buitenschoolseopvang tot een maximum gebruiksoppervlakte van 575 m² brutovloeroppervlakte;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder a. benoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, wadi's, verblijfsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen en infrastructurele voorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.15 Nutsvoorzieningen - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.50 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Nutsvoorzieningen - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor nutsvoorzieningen;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder a. benoemde activiteiten, zoals: speel- en sportvoorzieningen, wadi's, verblijfsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen en infrastructurele voorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.16 Verkeer - Mobiliteitshub - Buurthub - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.51 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Verkeer - Mobiliteitshub - Buurthub Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een buurtmobiliteitshub zijnde een gebouwde parkeervoorziening voor auto's en fietsen en andere vervoersmiddelen alsmede voor deelmobiliteit, fietsreparatie, pakketkluizen, ontmoetingsplekken en verblijfsruimten;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor tuin en erf behorende bij de in artikel 23.57 toegestane eengezinshuizen en meergezinshuizen;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing op de begande grond voor een maatschappelijke functie in de vorm van een algemene fietsafhandelcentrale voor het verwerken van foutgestalde fietsen en fietswrakken tot een maximum gebruiksoppervlakte van 1500m^2 brutovloeroppervlakte;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder a. benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, in- en uitritten, fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.17 Verkeer - Mobiliteitshub - Centrumhub - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.52 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Verkeer - Mobiliteitshub - Centrumhub Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een centrummobiliteitshub zijnde een gebouwde parkeervoorziening voor maximaal 250 auto's en fietsen en andere vervoersmiddelen alsmede voor deelmobiliteit, fietsreparatie, pakketkluizen, ontmoetingsplekken en verblijfsruimten;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder a. benoemde activiteiten, zoals: wegen en paden, in- en uitritten, fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.18 Verkeer - Erftoegangswegen - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.53 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Verkeer - Erftoegangswegen Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor erftoegangswegen;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor parkeervoorzieningen;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
e. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
g. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met f benoemde activiteiten, zoals: zoals: speel- en sportvoorzieningen, wadi's, verblijfsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en na-

tuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 23.54 Beoordelingsregels voor het afwijken van de toegelaten gebruiksactiviteiten binnen de functie Verkeer - Erftoegangswegen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1.4 en artikel 23.53.
Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens voor erven of gebouwen zoals opgenomen in artikel 23.57 en indien de overschrijding:

a. niet meer bedraagt dan 3 m; en
b. past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd, zoals bedoeld in artikel 23.71; en
c. geen onevenredige hinder oplevert voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 23.53.

Subparagraaf 23.12.2.19 Verkeer - Hoofdwegen - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.55 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Verkeer - Hoofdwegen Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor hoofdwegen;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor parkeervoorzieningen;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
e. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
g. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met f benoemde activiteiten, zoals: zoals: speel- en sportvoorzieningen, wadi's, verblijfsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.20 Water - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.56 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Water - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterberging;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishouding;
c. het gebruiken van gronden voor waterlopen;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met c. benoemde activiteiten, zoals oeververbindingen, civiele werken, bruggen, groenvoorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit, kunstobjecten, aquathermie, infrastructurele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 23.12.2.21 Wonen - Gemengd - Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.57 Toegelaten gebruiksactiviteiten

1. In het gebied met de aanduiding functie Wonen - Gemengd - Nieuwe Veemarkt zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

   a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor eengezinshuizen en meergezinshuizen;
   b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor beroep aan huis, met dien verstande dat de vloeroppervlakte die voor bedrijf of beroep aan huis wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, met een absoluut maximum van 50 m².

c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor ondergeschikte collectieve voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimten, fietsenstalling, wasruimtes e.d;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. benoemde activiteiten , zoals: wegen en paden, nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's, voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusieviteit, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, tuinen en erven.

2. Ter plaatse van de aanduiding maximum aantal woningen - Nieuwe Veemarkt geldt als maximum aantal woningen de daar bepaalde norm in aantallen.

Artikel 23.58 Beoordelingsregels afwijken maximum aantal woningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.57, tweede lid, om meer woningen toe te staan dan de aangegeven norm, onder voorwaarde dat:

a. dit past binnen het stedenbouwkundige beeld dat met het plan wordt beoogd, zoals bedoeld in artikel 23.71; en
b. het totaal maximum aantal woningen binnen de functie Wonen - Gemengd niet meer bedraagt dan 800.

Artikel 23.59 Gebodsbepaling - ontsluitingszijde parkeerhub

In het gebied met de aanduiding ontsluitingszijde parkeerhub - Nieuwe Veemarkt moet de in en uitrit behorende bij de in artikel 23.51 toegestane parkeerhub zijn gesitueerd binnen het gebied dat is aangeduid.

Paragraaf 23.12.3 Regels over activiteiten Nieuwe Veemarkt

Subparagraaf 23.12.3.1 Bouwactiviteiten Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.60 Toepassingsbereik

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 kan slechts worden verleend als aanvullend op artikel 22.29, eerste lid, onder c, wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit deze subparagraaf. In aanvulling op het bepaalde in de hoofdstukken 22.2 en 22.3 gelden, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, de regels uit artikelen 23.61, 23.62 en artikel 23.63 voor zover deze niet in strijd zijn met hoofdstuk 22.2 en 22.3.

Artikel 23.61 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het beschermen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
e. het voorkomen van hinder en overlast;
f. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 23.62 Beoordelingsregels bouwen hoofdgebouw

1. Een bovengronds hoofdgebouw is, tenzij in dit omgevingsplan anders bepaald, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlakken - Nieuwe Veemarkt.

2. Ter plaatse van de aanduiding voorgeschreven rooilijn - Nieuwe Veemarkt moet in de aangegeven rooilijn worden gebouwd. Daar waar geen rooilijn is voorgeschreven geldt dat de gevels maximaal 1 meter terug mogen liggen ten opzichte van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak. Deze regel is niet van toepassing op vrijstaande bebouwing op een binnenterrein, of gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

3. In afwijking van het tweede lid, mag ter plaatse van de aanduiding Onderdoorgang - Nieuwe Veemarkt het hoofdgebouw in de plint een meter terug worden gebouwd en op de verdieping in de bouwgrens worden gebouwd.

4. Ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte - Nieuwe Veemarkt geldt als maximum de daar bepaalde norm.

5. Ter plaatse van de aanduiding maximum aantal bouwlagen - Nieuwe Veemarkt geldt als maximum het daar bepaalde aantal bouwlagen, met dien verstande dat de bouwhoogte van de eerste bouwlaag maximaal 4,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte van de overige bouwlagen maximaal 3 meter mag bedragen. Deze maximale bouwhoogte van bouwlagen geldt voor alle functies behalve de parkeerhubs uit artikel 23.51 en artikel 23.52.

6. In afwijking van het vijfde lid kan een omgevingsvergunning ook worden verleend voor een afwijkende bouwhoogte vanaf de tweede bouwlaag, indien de bouwhoogte dan niet meer bedraagt dan 4 meter en indien dit noodzakelijk is voor de toepassing van biobased constructies of een andere functie dan wonen op deze bouwlaag.

7. Ter plaatse van de aanduiding minimum aantal bouwlagen - Nieuwe Veemarkt geldt als minimum het daar bepaalde aantal bouwlagen.

8. Ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage - Nieuwe Veemarkt geldt als maximum het daar bepaalde bebouwingspercentage.

Artikel 23.63 Beoordelingsregels voor overige bouwwerken

1. Ter plaatse van de aanduiding overige bouwwerken - Nieuwe Veemarkt zijn overige bouwwerken toegestaan.

2. 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:
   a. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
   b. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.

3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder lid 2, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

Paragraaf 23.12.4 Regels over thema's Nieuwe Veemarkt

Subparagraaf 23.12.4.1 Erfgoed Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.64 Archeologische monumenten Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema erfgoed - archeologische monumenten - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

3. **Beoordelingsregels**
   Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor:
   a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
   b. een omgevingsplanactiviteit uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, voor zover, door die activiteit(en), de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord.
   De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

4. **Aanvraagvereisten**
   Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in lid 3, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
b. het verstrekken van een rapport, als bedoeld onder sub a, is niet vereist indien dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, niet noodzakelijk wordt geacht door het het bevoegd gezag.

5. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. 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 23.65 Ander cultureel erfgoed Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema erfgoed - waarden cultuurhistorie - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud en herstel van cultureel erfgoed en de daarmee samenhangende waarden. De regels zijn mede gesteld op het terugbrengen van de historisch stedenbouwkundige karakteristiek en het gevelbeeld in geval van sloop en herbouw na gedeeltelijke sloop.

3. **Beoordelingsregels bouwwerken**
Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor het bouwen van nieuwe bouwwerken en voor het geheel of gedeeltelijk veranderen, vergroten of vernieuwen van bestaande bouwwerken, zonder dat in voldoende mate rekening is gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren zoals opgenomen in bijlage Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren Nieuwe Veemarkt en zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied.
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening is gehouden met:
a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm, –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

4. **Beoordelingsregels slopen**
Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor het geheel slopen van een bouwwerk.
Het verbod geldt niet indien:

a. aan de hand van een onafhankelijk bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek is aangetoond dat de technische staat van het bouwwerk zodanig slecht is dat herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk is;
b. de sloop noodzakelijk is vanwege een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarbij de cultuurhistorische waarden aantoonbaar en zorgvuldig zijn afgewogen tegen dit belang;
c. naar het oordeel van het bevoegd gezag de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan;

d. er voor deze activiteit al een omgevingsvergunning is verleend als gevolg van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit.

5. **Beoordelingsregels herbouwen na gedeeltelijke slopen**
Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor het herbouwen van bouwwerken na gedeeltelijke sloop, zonder dat in voldoende mate rekening is gehouden met het behoud of het herstel van cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren zoals opgenomen in bijlage Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren Nieuwe Veemarkt.
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening is gehouden met:
a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm, –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

6. **Beoordelingsregels uitvoeren werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden**
Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zonder dat in voldoende mate rekening is gehouden met het behoud of het herstel van cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren zoals opgenomen in bijlage Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren Nieuwe Veemarkt.
Het betreft de volgende activiteiten:
a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder 3 met een oppervlakte van meer dan 10 m^2;
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening is gehouden met:
a. de historische ontstaansgeschiedenis van het gebied;
b. de cultuurhistorische waarde van gebouwen, objecten, structuren en landschapselementen;
c. de herkenbaarheid en beleefbaarheid van historische patronen, structuren en ruimtelijke relaties;
d. historische verkavelingspatronen, zichtlijnen, groenstructuren en waterstructuren;
e. de mate waarin de werkzaamheden leiden tot verlies, verstoring of versnippering van cultuurhistorische waarden;
f. de mogelijkheid om cultuurhistorische waarden door aanpassing van het plan te behouden, herstellen of versterken.

7. **Uitzonderingen**
Het verbod, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing op bouwactiviteiten, indien:

a. aangetoond is dat de technische staat van het bouwwerk zodanig slecht is dat herstel of renovatie redelijkerwijs niet meer mogelijk is;
b. aangetoond is dat instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet van de eigenaar kan worden gevergd vanwege onevenredig hoge exploitatie- of herstelkosten in verhouding tot de resterende gebruikswaarde.

Het verbod, bedoeld in het zesde lid, is niet van toepassing op activiteiten die:

a. het normale onderhoud, beheer en herstel 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 rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;

d. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
e. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

8. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het behoud van cultureel erfgoed voorschriften worden verbonden.

9. **Aanvraagvereisten**

a. De aanvrager dient bij een aanvraag om de in de leden 3, 4, 5, en 6 bedoelde omgevingsvergunningen een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw.
b. Het overleggen van een deskundigenrapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is respectievelijk zijn dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.

Subparagraaf 23.12.4.2 Milieu Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.66 Milieu - Geluid bij wegen Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
In het gebied met de aanduiding thema milieu - Geluid bij wegen - Nieuwe Veemarkt gelden de regels uit dit artikel bij:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover het gaat om een geluidgevoelig gebouw.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen of beperken van geluidhinder.

3. **Beoordelingsregels**
Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor:

a. de bouw van een geluidsgevoelig gebouw.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

a. het geluid van een weg op de gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, bedoeld in de onderstaande tabel 1;
b. als het geluid van een weg op gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen meer bedraagt dan de standaardwaarde, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat de betreffende woningen ieder minimaal één geluidluwe gevel hebben, en bij woningen met buitenruimte(n), minimaal één buitenruimte aan de minst geluidbelaste gevel van de woning ligt;
c. het geluid van een weg op gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen mag niet meer bedragen dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2;
d. de betreffende woningen ieder minimaal één geluidluwe gevel hebben, en;
e. bij woningen met buitenruimte(n), minimaal één buitenruimte aan een geluidluwe gevel van de woning ligt.

Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in sub b door een akoestisch gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet tenminste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

Tabel 1

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkwegen	50 Lden

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden

Tabel 2

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkwegen	60 Lden
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 Lden

4. **Specifieke beoordelingsregels geluid bij wegen**

a. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.3, sub a, onder de voorwaarde dat de standaardwaarde voor hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen maximaal 5 Lden meer mag bedragen dan de aangeven standaardwaarden.

b. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.3, sub b, onder 1, onder de voorwaarde dat bij één geluidgevoelige ruimte geluidluw kan worden gespuid.

c. Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.3, sub b, onder 2, onder de voorwaarde dat de buitenruimte wordt uitgevoerd als een inpandige loggia met een geluidabsorberend plafond met een absorptiewaarde van (α) ≥ 0,6 en een gesloten borstwering met een hoogte van ten minste 1,2 m ten opzichte van de verdiepingsvloer.

5. **Gezamenlijk geluid**

Voor gezamenlijk geluid gelden de volgende bepalingen:

a. de waarde voor het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bedraagt 65 Lden.;

b. de waarde voor het gezamenlijk geluid, zoals aangegeven onder sub a, geldt uitsluitend daar waar de standaardwaarde wordt overschreden;

c. met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag afwijken van de waarde onder sub a.

6. **Aanvraagvereisten**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid, worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in 22.35, gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels als bedoeld in het derde lid, voor zover aan de orde, het bepaalde in het vierde en vijfde lid.

7. **Vergunningvoorschriften**

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder voorschriften worden verbonden. De voorschriften kunnen zich in ieder geval ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen als bedoeld in het derde en vierde lid, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

8. **Meet- en rekenbepalingen**

Op het bepalen van het geluid zijn de in de Omgevingsregeling gestelde regels van toepassing.

Artikel 23.67 Milieu - Geluid bij industrielawaai bedrijventerrein Voorst

1. **Toepassingsbereik**

In het gebied met de aanduiding thema milieu - Geluid bij industrielawaai bedrijventerrein Voorst gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover het gaat om een geluidgevoelig gebouw.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Voorst, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.

3. **Beoordelingsregels**

a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals aangegeven in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat het geluid van bedrijventerrein Voorst op de gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan 50 d(B)A.

b. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals aangegeven in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat binnen de locaties genoemd onder het eerste lid, de gevels en geveldelen op de zijde met een directe geluidsbelasting vanaf het industrieterrein Voorst niet-geluidgevoelig moeten worden uitgevoerd.

4. **Afwijken beoordelingsregels geluid**
Bij een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van de voorwaarde in het derde lid sub b, door een akoestisch gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

5. **Aanvraagvereisten**
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid, worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35, gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels als bedoeld in het derde lid.

6. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder voorschriften worden verbonden. De voorschriften kunnen zich in ieder geval ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen als bedoeld in het derde en vierde lid, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

7. **Meet- en rekenbepalingen**
Op het bepalen van het geluid zijn de in de Omgevingsregeling gestelde regels van toepassing.

Artikel 23.68 Milieu - Omgevingsveiligheid Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
In het gebied met de aanduiding thema milieu - Omgevingsveiligheid - voorschriftengebied explosiegevaar - Nieuwe Veemarkt gelden de regels uit dit artikel bij een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het waarborgen van de omgevingsveiligheid.

3. **Beoordelingsregels**
Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit, zoals aangegeven in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend onder de voorwaarde dat de bouwactiviteit niet voorziet in het bouwen ten behoeve van zeer kwetsbare functies.

4. **Voorschriftengebied**
Het gebied als bedoeld in het eerste lid, betreft een explosievoorschriftengebied.

5. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het waarborgen van de omgevingsveiligheid voorschriften worden verbonden.

Artikel 23.69 Milieu - Trillingen Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema milieu - Trillingshinder spoorwegen - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het verminderen en beheersen van risico's voor mens en milieu bij het optreden van trillingen.

3. **Beoordelingsregel bouwconstructies**
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende bouwactiviteiten te verrichten:

   a. hoofdgebouw bouwen.

   De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de trillingssterkte - al dan niet met toepassing van maatregelen - voldoet aan de streefwaarden voor wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch.

4. **Vergunningvoorschriften**
   Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen van trillingshinder voorschriften worden verbonden.

Artikel 23.70 Milieu - Bodemenergie Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema milieu - Bodemenergie - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het voorkomen of beperken van hinder door installaties voor Warmte Koude Opslag (WKO).

3. **Beoordelingsregels**
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteiten te verrichten voor het bouwen van installaties voor Warmte Koude Opslag.
   De omgevingsvergunning wordt alleen verleend onder voorwaarde dat:

   a. de WKO bronnen niet leiden tot ontoelaatbare interferentie met de bestaande bodemenergiesystemen;
   b. de WKO-bronnen de VOCL (vluchtige koolwaterstoffen) beheersing niet negatief beïnvloeden;
   c. voldaan wordt aan het bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt, zoals opgenomen in documentbijlage Bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt.

4. **Vergunningvoorschriften**
   Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van hinder door installaties voor Warmte Koude Opslag (WKO). voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in het derde lid wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Subparagraaf 23.12.4.3 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.71 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het bereiken van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

3. **Beoordelingsregels**
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende bouwactiviteiten te verrichten:

a. hoofdgebouw bouwen;
b. bijbehorend bouwwerk bouwen;
c. dakkapel bouwen;
d. dakopbouw bouwen;
e. dakterras bouwen;
f. erf- en perceelafscheiding bouwen;
g. kozijn- en gevelwijzigingen bouwen;
h. ondergeschikt bouwdeel bouwen;
i. overig gebouw bouwen;
j. overig bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen;
k. tuinmeubilair bouwen;
l. zonnepaneel of zonnecollector bouwen.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend onder de voorwaarde dat het uiterlijk van bouwwerken niet in strijd is met redelijke eisen van beeldkwaliteit. Dit wordt beoordeeld volgens de richtlijnen voor de uiterlijke kenmerken van bouwwerken (zoals bijvoorbeeld materiaalgebruik, kleur, vormgeving en detaillering van gebouwen), zoals die zijn opgenomen in de beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt.

4. **Uitzonderingen**
De beoordelingsregel uit het derde lid is niet van toepassing:

a. bij een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is;
b. als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van de richtlijnen zoals opgenomen in de beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkttoch moet worden verleend.

5. **Aanvraagvereisten**
De aanvraagvereisten, zoals aangegeven artikel 22.35 onder i, zijn van overeenkomstige toepassing op dit artikel, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk, welke beoordeeld wordt volgens de richtlijnen voor de uiterlijke kenmerken van bouwwerken zoals materiaalgebruik, kleur, vormgeving en detaillering van gebouwen, zoals opgenomen in de beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt.

6. **Advies**
Een aanvraag om of een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk wordt voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle.

7. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het bereiken en in stand houden van een voldoende kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken voorschriften worden verbonden.

8. **Repressieve beeldkwaliteit**

a. Het uiterlijk van een een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van beeldkwaliteit, beoordeeld volgens de criteria zoals opgenomen in de beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt;
b. Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde onder sub a, kan het bevoegd gezag, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, met een maatwerkvoorschrift verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan het bepaalde onder sub a.

Subparagraaf 23.12.4.4 Mobiliteit - Parkeren Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.72 Mobiliteit - Parkeren Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema mobiliteit - Parkeren - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder en het stimuleren van fietsgebruik.

3. **Beoordelingsregels (parkeren van motorvoertuigen)**
Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

a. is verzekerd dat ten behoeve van de omgevingsplanactiviteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan aan de autoparkeereis en bepalingen, zoals neergelegd in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging;
b. de autoparkeereis wordt voorzien in mobiliteitshubs;
c. de onder sub a bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4. **Beoordelingsregels (fietsparkeren)**
Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

a. is verzekerd, dat ten behoeve van de omgevingsplanactiviteit op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor fietsen. Daarbij moet worden voldaan aan de fietsparkeereis en bepalingen, zoals neergelegd in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging;
b. de onder sub a bedoelde plaatsen voor het parkeren van fietsen, voor zover van toepassing, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals neergelegd in "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

5. **Specifieke beoordelingsregels**
In afwijking van de beoordelingsregels, zoals aangegeven in het derde en vierde lid, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend:

a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. voor zover voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat minder dan de voorgeschreven parkeergelegenheid noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging;

6. **Aanvraagvereisten**
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden, aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een beschrijving van de beoogde (fiets)parkeeroplossing.

7. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van parkeerhinder voorschriften worden verbonden. Het gaat daarbij in elk geval om voorschriften die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Subparagraaf 23.12.4.5 Mobiliteit - Laden en lossen Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.73 Mobiliteit - Laden en lossen Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema mobiliteit - Laden en lossen - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder ten gevolge van laden en lossen.

3. **Beoordelingsregels**
   Indien de functie van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

   a. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
   b. een omgevingsplanactiviteit afwijken gebruiksactiviteit.

   De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

   a. is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen;
   b. wordt voldaan aan het bepaalde in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4. In afwijking van de beoordelingsregels, zoals aangegeven in het derde lid, kan een omgevingsvergunning toch worden verleend:

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

   Bij de toepassing van deze afwijking wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling mobiliteitsnormen Zwolle 2026". Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

5. **Vergunningvoorschriften**
   Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van aantasting van de omgevingskwaliteit en het voorkomen of beperken van hinder tengevolge van laden en lossen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de toe te passen maatregelen, waarmee aan de voorwaarden als bedoeld in het vierde lid wordt voldaan, worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Subparagraaf 23.12.4.6 Buisleidingen - Hoofdwaterleiding Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.74 Buisleidingen - Hoofdwaterleiding Nieuwe Veemarkt

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de functie Hoofdwaterleiding - Nieuwe Veemarkt.

2. **Oogmerk**
   De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu en in het bijzonder op het voorkomen van schade aan de hoofdwaterleiding.

3. **Beoordelingsregels**
   Het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden te verrichten voor:

   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

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

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.

4. **Uitzonderingen**

Het verbod, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing op activiteiten die:

a. normaal onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

5. **Vergunningvoorschriften**

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang om schade te voorkomen aan de hoofdwaterleiding voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 23.12.5 Overige verplichtingen Nieuwe Veemarkt

Artikel 23.75 Voorwaardelijke verplichting parkeergarages Nieuwe Veemarkt

In het gebied aangeduid als voorwaardelijke verplichting - Parkeervoorzieningen Nieuwe Veemarkt mogen de gronden alleen worden gebruikt voor de toegelaten activiteiten indien er een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied gerealiseerd wordt zodanig dat de binnenwaarde van de aangrenzende geluidsgevoelige ruimtes niet meer bedraagt dan 33 dB.

Artikel 23.76 Voorwaardelijke verplichting - LPG-tankstation

In het gebied aangeduid als voorwaardelijke verplichting - LPG station Nieuwe Veemarkt mogen de gronden alleen worden gebruikt voor de toegelaten activiteiten indien het LPG-station niet meer als zodanig gebruikt kan worden.

M

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

bijbehorende bouwwerken - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/0152ddf1fa2a4cde-babf636f4a2a9209/nld@2026-09-08;11044730
bouwvlakken - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/fb45b300e1444e378e5bf12e6e2508b1/nld@2026-09-08;11044730
bouwvlakken - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/94a7f92603c349039033f8037741994d/nld@2026-09-30;07570522
functie Agrarisch - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/7eaf8e63f7ed446c854cd-cde791c8f70/nld@2026-09-08;11044730
functie Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/3ea1eb2222c34e9290f93c03c74cc570/nld@2026-09-30;07570522
functie Gemengd - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/110a39d1d066448486ab7ed-ba845cb75/nld@2026-09-08;11044730
functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 1	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/916d3b57c6dc4411be99a101cd-dfe41f/nld@2026-09-30;07570522
functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 2	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/c9f14627df574b09a14449c4b1a18f58/nld@2026-09-30;07570522
functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 3	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/658876512c0545b2811800e141140a4f/nld@2026-09-30;07570522
functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 4	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/e0ae05b9e4f1498fbe82fb354c6ac7b6/nld@2026-09-30;07570522
functie Gemengd - Nieuwe Veemarkt 5	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/93530ceb53dc45d38626a007f6f2770d/nld@2026-09-30;07570522
functie Groen - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/f86d4f7a9b7d4c37aac9c69925e4207b/nld@2026-09-08;11044730
functie Groen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/d9cf8abe828a423b87fd8acf477c9cbf/nld@2026-09-30;07570522
functie Hoofdwaterleiding - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/520d6e40a1364306a120f6e1c7fdf2a9/nld@2026-09-08;11044730
functie Hoofdwaterleiding - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/5ae-ca23abd524e34bb594445922aaa6b/nld@2026-09-30;07570522
functie Horeca - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/19c9377408ce43b69671163ba7b0359e/nld@2026-09-30;07570522
functie Kantoren - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/8556cbf4387140a2bd7b968f1fe8b62f/nld@2026-09-30;07570522

functie Maatschappelijk - Gezondheidscentrum Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/d9ebaf1925ef444f81b7f69d2318a9a2/nld@2026-09-30;07570522
functie Maatschappelijk - Kinderdagopvang Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/0f9ac0e609274d9c81976d75d5a60834/nld@2026-09-30;07570522
functie Nutsvoorzieningen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/091102d4b28d4628b1461f7638b886e2/nld@2026-09-30;07570522
functie Verkeer - Erftoegangswegen Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/38c7f513b32d411698b7f8748867cd93/nld@2026-09-08;11044730
functie Verkeer - Erftoegangswegen Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/7703623687e849dfa996dfebbe9e2277/nld@2026-09-30;07570522
functie Verkeer - Hoofdwegen Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/7cfccf1a23b343deb95a2bac73395ec6/nld@2026-09-30;07570522
functie Verkeer - Mobiliteitshub - Buurthub Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/49c4a6b883114794a101ef8fe57d7287/nld@2026-09-30;07570522
functie Verkeer - Mobiliteitshub - Centrumhub Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/a5947f5e46bf4ac0ab4c29ded52eb0d6/nld@2026-09-30;07570522
functie Water	/join/id/regdata/gm0193/2025/3e5d8f897d5e45058e790ae143f29268/nld@2026-03-17;08582145
functie Water - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/30eeb1ae5a8a4efe84f1f2f438c4cc28/nld@2026-09-08;11044730
functie Water - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/5889be5d5cb0437f8e95597d077eaa6f/nld@2026-09-30;07570522
functie Wonen - Gemengd - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/7a054ed814f74889af8d1faea0c0e99f/nld@2026-09-08;11044730
functie Wonen - Gemengd - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/a355340cf97744ad812ba2ade86f370a/nld@2026-09-30;07570522
maximale bouwhoogte - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/9241b146a22847fea54f7bc28646b46b/nld@2026-09-30;07570522
maximum aantal aaneen te bouwen woningen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/f62a9d08eb9242bd852fa710eb966ed2/nld@2026-09-08;11044730
maximum aantal bouwlagen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/9e26432ee51f492a871f17bc4c2c729b/nld@2026-09-30;07570522
maximum aantal woningen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/9d1119bdbc6e4d1d96cf50f9f5f272d1/nld@2026-09-08;11044730
maximum aantal woningen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/a9061213c98d4c39b432a9bb33218a97/nld@2026-09-30;07570522

maximum bebouwingspercentage - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/c760bc1b3d1f40bcad07daf07fe2fd22/nld@2026-09-08;11044730
maximum bebouwingspercentage - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/b4fdbb4d63fb4ea09012e8d041686369/nld@2026-09-30;07570522
maximum bouwhoogte - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/f847edf2401e4165b7cede5bde61c3e6/nld@2026-09-08;11044730
maximum goothoogte - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/300c10a9460d4f3d807e2e6c9d3f974d/nld@2026-09-08;11044730
maximum vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten bij functiemenging - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/bfad7e7bf7af4156bd300e98948bbd49/nld@2026-09-30;07570522
minimum aantal bouwlagen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/04b252340b264c91a3fc24680b33df39/nld@2026-09-30;07570522
minimum aantal parkeerplaatsen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/5a5b21fa45aa4765a1c42108cb1a291c/nld@2026-09-08;11044730
Onderdoorgang - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/e22f1c0337104cdeb0f391c2ccdb283f/nld@2026-09-30;07570522
ontsluitingszijde parkeerhub - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/93f8863088c7402a93a4c766515ff2d5/nld@2026-09-30;07570522
Ontwikkellocatie Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/e0a7b3d3eb0d479c8264b36fa894e63f/nld@2026-09-08;11044730
Ontwikkellocatie Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/10b60570c8004187acacfa407ce7bda8/nld@2026-09-30;07570522
overige bouwwerken - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/04ba60aa41ad45b091faa000420cb526/nld@2026-09-08;11044730
overige bouwwerken - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/14be6d8a38b744489425d9138d76cd66/nld@2026-09-30;07570522
pergola's - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/b60bffae04d8433f85d2e252db1a4071/nld@2026-09-08;11044730
specifieke functieregel - Gewasbeschermingsmiddelen toepassen verboden - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/12468a9ea4164ee8aca500addf1951ed/nld@2026-09-08;11044730
specifieke toegelaten gebruiksactiviteiten Bogenhal - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/6323d1163fb3425793b56e434a83ebd9/nld@2026-09-30;07570522
thema buisleidingen - Hoofdwaterleiding Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/bea0cac49f654b619c864a5cbc1d963c/nld@2026-09-08;11044730
thema erfgoed - archeologische monumenten - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/d6ed5df7dce64b3f9c2a6ac614cdcbc4/nld@2026-09-30;07570522
thema erfgoed - waarden cultuurhistorie - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/cebc48274af148c5a8a132985fc76cda/nld@2026-09-30;07570522

thema milieu - Bebouwingscontour geur - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/ed940e6102984590be4a631d45b82e31/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Bodemenergie - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/20d4a5fcec994eb7937c20d5718bae3b/nld@2026-09-30;07570522
thema milieu - Geluid bij industrielawaai bedrijventerrein Voorst	/join/id/regdata/gm0193/2026/49506f9de34246f4929c07687b6bae45/nld@2026-09-30;07570522
thema milieu - Geluid bij wegen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/82922bd1eb2f44c99e91f66abff-baa25/nld@2026-09-30;07570522
thema milieu - Geluid bij wegen en spoorwegen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/d6a4c7defc-fa408cb8020f54afa86395/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Geur agrarisch (grondgebonden) bedrijf Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/201e3267e4754efd87b841b2ec1ecaab/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Omgevingsveiligheid - voorschriftengebied explosiegevaar - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/e883e66af-df4495fb8c608081322fc71/nld@2026-09-30;07570522
thema milieu - Trillingshinder spoorwegen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/fe4bd6431a47495fadecb-ca5508abc95/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Trillingshinder spoorwegen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/533e9526d2b1486fad102b9e624ddefd/nld@2026-09-30;07570522
thema mobiliteit - Laden en lossen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/39f61451eb7d4a9188c667114cf0e529/nld@2026-09-08;11044730
thema mobiliteit - Laden en lossen - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/fc72f6c6545c403e99ebc002502752b4/nld@2026-09-30;07570522
thema mobiliteit - Parkeren - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/d75554193ec8408cb7c72f96f7cd09eb/nld@2026-09-08;11044730
thema mobiliteit - Parkeren - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/6110d2cdb53c4932b3f08b82d34e456e/nld@2026-09-30;07570522
thema natuur en Landschap - Kernwaarden Nationaal Landschap IJsseldelta Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/f52fc2a0514a45899ab28dfa26cbc699/nld@2026-09-08;11044730
thema omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/14dd8de892c04cf980b5263a8d8ccc9a/nld@2026-09-08;11044730
thema omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/2b3d699116ea4c80bee453d6cbfdf799/nld@2026-09-30;07570522
Toepassingsbereik omgevingsplan Zwolle nieuw deel	~~/join/id/regdata/gm0193/2025/7d7c493570c1451587b5945a6f51517d/nld@2026-09-08;11044730~~ /join/id/regdata/gm0193/2025/7d7c493570c1451587b5945a6f51517d/nld@2026-09-30;07570522
voorgeschreven rooilijn - Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/1291f23260674fe2b3a0acb8d9d61766/nld@2026-09-30;07570522

voorwaardelijke verplichting - LPG station Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/45b027bb26334d239fa7eda03a31a9f0/nld@2026-09-30;07570522
voorwaardelijke verplichting - Parkeervoorzieningen Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/15e2a8fe8c66485e81eb511b6c174b53/nld@2026-09-30;07570522

N

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/c98c55c278ea4f9c933b61077674f62e/nld@2026-09-30;07570522
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren Nieuwe Veemarkt	/join/id/regdata/gm0193/2026/243d787156364fe4a3afca9dfa6f47c0/nld@2026-09-30;07570522
Gezamenlijk geluid Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/76dc2ac2f5aa428ca59da7742983a929/nld@2026-09-08;11044730
Regeling Parkeernormen Zwolle	/join/id/regdata/gm0193/2026/75444cb53b4042978987dddbcf6b9052/nld@2026-09-08;11044730

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

2.6 Uitgangspunten voor opbouw en inhoud van het Zwolse omgevingsplan

Het opstellen van een omgevingsplan is een complexe operatie. Niet alleen bestaande regels moeten worden vertaald naar het omgevingsplan, maar ook nieuwe onderwerpen krijgen hierin een plaats. Al die regels moeten in onderlinge samenhang een logisch geheel vormen. Daarom is al op 7 februari 2022 door de gemeenteraad een aantal uitgangspunten vastgelegd die ten grondslag liggen aan het opstellen van het omgevingsplan.

Deze uitgangspunten zijn:

a. Wij werken aan één gebiedsdekkend Omgevingsplan Zwolle;
b. Wij benutten actuele bestemmingsplannen om de basis voor het omgevingsplan te vormen. Ook relevante beleidsnota's worden geanalyseerd en voor zover mogelijk benut;
c. Wij benutten actuele bestemmingsplannen om de basis voor het omgevingsplan te vormen. Ook relevante beleidsnota's worden geanalyseerd en voor zover mogelijk benut;
d. Wij werken met functies om activiteiten aan "op te hangen";
e. Wij werken bij voorkeur met anterieure overeenkomsten wanneer kostenverhaal verplicht is bij concrete ontwikkelingen. Het publiekrechtelijke spoor wordt verder uitgewerkt.

Vervolgens zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt en ook die uitwerking heeft geleid tot enkele nader uitgewerkte uitgangspunten. De gemeenteraad heeft dat gedaan bij besluit van 25 september 2023. Hierin is ook nog eens vastgelegd dat het hierbij niet zal blijven. Het opstellen van het omgevingsplan is een proces waarin op enig moment nog nadere uitgangspunten nodig zullen zijn. Het is een leerproces dat flexibel en wendbaar zal (moeten) zijn om gewijzigde inzichten mee te kunnen nemen.

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen en onherroepelijke omgevingsvergunningen alsmede bestaand beleid zoveel mogelijk beleidsarm wordt verwerkt in het Omgevingsplan Zwolle. Het Omgevingsplan richt zich daarmee op het beheer van de fysieke leefomgeving.

Het Omgevingsplan begint niet uit een nul-situatie. In Zwolle beschikken we over actuele bestemmingsplannen, die daarmee de basis vormen voor het Omgevingsplan. Daarin is al veel beleid en regelgeving vastgelegd. Verder beschikken we over actuele verordeningen, beleidsnota's en omgevingsvergunningen. In beginsel worden deze vigerende kaders en regels 'beleidsneutraal' overgenomen. Dit is mede van belang, omdat veranderingen rechtstreeks gevolgen (kunnen) hebben voor de rechten van de inwoners. Door bestaande rechten en bestaand beleid zoveelmogelijk beleidsneutraal op te nemen in het Omgevingsplan Zwolle, behouden wij een stukje herkenbaarheid en con-

sistentie in de nieuwe structuur van een omgevingsplan. Dit bevordert bovendien de rechtszekerheid. Het heeft tevens een praktische kant, namelijk dat het opstellen van het Omgevingsplan Zwolle hiermee overzichtelijk en werkbaar wordt gehouden. Honderd procent beleidsneutraal overzetten, zal echter niet mogelijk zijn en dat is ook niet de bedoeling. Juist nu kan regelgeving gelijkgetrokken of samengevoegd worden. Doordat gemeentelijke regels bij elkaar worden gezet, is integratie en onderlinge afstemming mogelijk en bovendien in lijn met de Omgevingswet. De basis van het Omgevingsplan wordt dan ook gevormd door alle bestemmingsplannen die gelden op de ingangsdatum van de Omgevingswet, namelijk 1 januari 2024.

Wij werken daarnaast met functies die te beschouwen zijn als opvolger van de in de bestemmingsplannen opgenomen gebruiksbepalingen van de bestemmingen. Deze functies dienen daarmee als kapstok voor de gebruiksactiviteiten die ergens al dan niet zijn toegestaan. Deze functies zijn gebaseerd op de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan van rechtswege, die zoveel mogelijk beleidsneutraal worden overgezet. Dit biedt een zekere mate van rechtszekerheid. Ook zijn er omgevingsvergunningen verleend, waarbij is afgeweken van de geldende bestemmingsplannen. Aan deze vergunningen kunnen ook rechten worden ontleend. In verband met de rechtszekerheid worden deze vergunningen zoveel mogelijk beleidsneutraal opgenomen in het Omgevingsplan Zwolle. Voorts is het van belang om geldend beleid te verwerken in het Omgevingsplan Zwolle.

Indien het voor het Omgevingsplan nodig is om beleid aan te passen, wordt bekeken of een dergelijke aanpassing separaat aan de raad moet worden voorgelegd of dat volstaan kan worden met het integreren van een beleidsaanpassing in het Omgevingsplan. Ten slotte is het nog van belang om te vermelden dat bij het opstellen van met Omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de instructieregels van andere overheden (Rijk, provincie, waterschap).

P

Na sectie '' worden zes secties ingevoegd, luidende:

Artikel 23.29 Toepassingsbereik Nieuwe Veemarkt

Dit deel van de planregels geeft het toepassingsbereik weer voor deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt de 'bestemmingsplanregels' uit het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege.

Subparagraaf 23.12.2.4 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 1

Met deze planregel worden de naast wonen ook overige functies toegestaan.

Subparagraaf 23.12.2.5 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 2

Met deze planregel worden de naast wonen ook overige functies toegestaan.

Subparagraaf 23.12.2.6 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 3

Met deze planregel worden de naast wonen ook overige functies toegestaan.

Subparagraaf 23.12.2.7 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 4

Met deze planregel worden de naast wonen ook overige functies toegestaan.

Subparagraaf 23.12.2.8 Gemengde functies Nieuwe Veemarkt 5

Met deze planregel worden de naast wonen ook overige functies toegestaan.

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle Nieuwe Veemarkt	/join/id/pubdata/gm0193/2026/63131dd50f9496be1bb24d1faa8799/nld@2026-09-30,07570522

Motivering

1 Motivering

De inhoudelijke onderbouwing voor deze wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in de documentbijlage Motivering wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle Nieuwe Veemarkt.

2 Bij het besluit behorende stukken

De bij het besluit behorende stukken, zoals onderzoeksrapporten, verslagen, behorende bij deze planwijziging zijn opgenomen op de volgende locatie: Omgevingsdocumenten | Gemeente Zwolle.