Zwolle

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zwolle

Wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle: Stadshagen, Breecamp West

De gemeenteraad van Gemeente Zwolle,

gelet op het bepaalde in de omgevingswet;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 september 2026;

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Zwolle" van 08 september 2026;

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

besluit;

Artikel I

Dat het "Omgevingsplan gemeente Zwolle" zoals opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dat dit besluit in werking treedt per 09-11-2026.

Artikel III

Dat door dit besluit de delen van het bestemmingsplannen Stadhagen II, bestemmingsplan artikel 10 wro (29-10-2010), Stadshagen II (15-02-2016), Nationaal Landschap IJsseldelta (28-05-2014), Nationaal Landschap IJsseldelta, herziening 1 (03-04-2017), behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0193/2025/9ae0bd82acdb4c938b6d5eab5bbd14c9/nld@2026-09-08;11044730 vervallen.
Aldus vastgesteld door Gemeente Zwolle, 28 september 2026

Peter Snijders, voorzitter
Dick Emmer, secretaris

concept

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.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 23 REGELS VOOR ONTWIKKELLOCATIES

~~[Gereserveerd]~~

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]

Afdeling 23.11 Stadshagen Breecamp West

Paragraaf 23.11.1 Toepassingsbereik

Artikel 23.1 Toepassingsbereik Breecamp West

De regels uit deze afdeling gelden voor de Ontwikkellocatie Breecamp West.
Uitzondering is artikel 23.25, waarbij de regels gelden voor locaties die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet.

Paragraaf 23.11.2 Functies Breecamp West

Subparagraaf 23.11.2.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

concept

concept

Artikel 23.2 Algemene regels gebruiksactiviteiten Breecamp West

Tenzij in deze afdeling anders is bepaald, wordt in aanvulling op artikel 1.4 tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
b. het gebruik van bebouwing als zeer kwetsbaar gebouw;
c. het gebruik 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 gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Subparagraaf 23.11.2.2 Agrarisch

Artikel 23.3 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Agrarisch - Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden voor agrarische activiteiten, bestaande uit het beweiden en telen van gewassen;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. benoemde activiteit, zoals:
    1. wegen en paden;
    2. parkeervoorzieningen;
    3. geluidwerende voorzieningen;
    4. openbare nutsvoorzieningen;
    5. infrastructurele voorzieningen;
    6. groenvoorzieningen;
    7. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
    8. waterhuishoudkundige voorzieningen;
    9. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Artikel 23.4 Verboden gebruiksactiviteiten

In het gebied met de aanduiding specifieke functieregel - Gewasbeschermingsmiddelen toepassen verboden - Breecamp West is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden.

Subparagraaf 23.11.2.3 Gemengde functies Breecamp West

Artikel 23.5 Toegelaten gebruiksactiviteiten

1. In het gebied met de functie Gemengd - Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
    a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor wonen in meergezinshuizen;
    b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor eerstelijns gezondheidszorg;
    c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een buurthuis ten behoeve van cultuur en ontmoeten;
    d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor een kleinschalige daghoreca tot een maximum vloeroppervlakte van 100 m2;
    e. het gebruiken van gronden en bebouwing voor kleinschalige detailhandel tot een maximum vloeroppervlakte van 200 m2;
    f. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (zoals een pakketverzamelpunt);
    g. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met f benoemde activiteiten, zoals:
        1. speel- en sportvoorzieningen;
        2. water, wadi's;
        3. voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
        4. kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen;

5. infrastructurele voorzieningen;
6. nutsvoorzieningen.

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

Subparagraaf 23.11.2.4 Groen

Artikel 23.6 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Groen - Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor groenvoorzieningen;
b. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voet- en fietspaden;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor recreatief medegebruik;
e. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met d benoemde activiteiten, zoals:
   1. speel- en sportvoorzieningen;
   2. wadi's;
   3. voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
   4. kunstobjecten;
   5. geluidwerende voorzieningen;
   6. infrastructurele voorzieningen;
   7. nutsvoorzieningen.

Artikel 23.7 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 23.6. 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 23.5 of artikel 23.13 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 23.20 (Omgevingskwaliteitsplan); en
c. geen onevenredige hinder oplevert voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 23.6.

Subparagraaf 23.11.2.5 Hoofdwaterleidingen

Artikel 23.8 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Hoofdwaterleiding - Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden voor het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding.

Artikel 23.9 Verboden gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Hoofdwaterleiding - Breecamp West zijn de volgende activiteiten verboden:

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 23.11.2.6 Verkeer - Erftoegangswegen

Artikel 23.10 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Verkeer - Erftoegangswegen Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor erftoegangswegen;

concept

concept

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:
    1. speel- en sportvoorzieningen;
    2. water, wadi's;
    3. voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
    4. kunstobjecten;
    5. geluidwerende voorzieningen;
    6. infrastructurele voorzieningen;
    7. nutsvoorzieningen.

Artikel 23.11 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* 23.10, uitsluitend voor zover het een afwijking betreft in de vorm van het overschrijden van een aanduidingsgrens voor erven of gebouwen zoals opgenomen in artikel 23.5 of artikel 23.13.
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 23.5 of artikel 23.13 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 23.20 (Omgevingskwaliteitsplan); en
c. geen onevenredige hinder oplevert voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 23.10.

Subparagraaf 23.11.2.7 Water

Artikel 23.12 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Water - Breecamp West 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 en bebouwing voor waterlopen;
d. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. tot en met c. benoemde activiteiten, zoals:
    1. civiele werken;
    2. groenvoorzieningen;
    3. voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
    4. vlonders en steigers;
    5. infrastructurele voorzieningen;
    6. nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 23.11.2.8 Wonen - Gemengd

Artikel 23.13 Toegelaten gebruiksactiviteiten

In het gebied met de functie Wonen - Gemengd - Breecamp West zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor eengezinshuizen en meergezinshuizen met dien verstande het maximum aantal woningen binnen deze functie niet meer bedraagt dan 625 woningen;
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 m^2;
c. het gebruiken van gronden en bebouwing voor voorzieningen behorende bij de onder sub a. benoemde activiteiten , zoals:
    1. parkeervoorzieningen;
    2. wegen en paden;

3. nutsvoorzieningen;
4. infrastructurele voorzieningen;
5. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen;
6. waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's;
7. voorzieningen gericht op biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
8. kunstobjecten;
9. geluidwerende voorzieningen;
10. tuinen en erven.

Paragraaf 23.11.3 Regels over activiteiten Breecamp West

Subparagraaf 23.11.3.1 Bouwactiviteiten Breecamp West

Artikel 23.14 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 23.16, 23.17 en artikel 23.18, voor zover deze niet in strijd zijn met hoofdstuk 22.2 en 22.3.

Artikel 23.15 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 23.16 Beoordelingsregels bouwen hoofdgebouw

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

2. Ter plaatse van de aanduiding maximum aantal aaneen te bouwen woningen - Breecamp West gelden de volgende bepalingen:

   a. het maximaal aaneen te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan de daar bepaalde norm;
   b. de maximale breedte van een woning bedraagt 7,5m;
   c. de minimale tussenafstand van woningen bedraagt 6m;
   d. de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3m.

3. Ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte - Breecamp West geldt als maximum goothoogte de daar bepaalde norm.

4. Ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte - Breecamp West geldt als maximum bouwhoogte de daar bepaalde norm.

5. Ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage - Breecamp West geldt als maximum het daar bepaalde bebouwingspercentage.

Artikel 23.17 Beoordelingsregels bouwen bijbehorend bouwwerk

1. Ter plaatse van de aanduiding bijbehorende bouwwerken - Breecamp West zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij ter plaatse van deze aanduiding het gezamenlijk oppervlak van de bijbehorende bouwwerken per gebouwerf niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m^2.

2. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

concept

concept

Artikel 23.18 Beoordelingsregels voor overige bouwwerken

1. Ter plaatse van de aanduiding overige bouwwerken - Breecamp West 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.

Artikel 23.19 Beoordelingsregels voor pergola's aan voorzijde van een woning

Ter plaatse van de aanduiding pergola's - Breecamp West (Boomgaard) zijn pergola's toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de diepte niet meer bedraagt dan (opmeten), ca. 3m;
b. de hoogte niet meer bedraagt dan 6m.

Paragraaf 23.11.4 Regels over thema's Breecamp West

Artikel 23.20 Omgevingskwaliteit - Beeldkwaliteit bouwwerken Breecamp West

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

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. bijbehorende 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 Breecamp West.

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 Breecamp West toch moet worden verleend.

concept

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 Breecamp West.

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 Breecamp West;
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.

Artikel 23.21 Natuur en Landschap - Kernwaarden Nationaal Landschap IJsseldelta Breecamp West

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema natuur en Landschap - Kernwaarden Nationaal Landschap IJsseldelta Breecamp West.

2. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de volgende kernkwaliteiten behorende bij het Nationaal Landschap IJsseldelta:

a. de grote mate van openheid;
b. de oudste rationele, geometrische verkaveling;
c. reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen;
d. kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

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 aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2, anders dan kavel- en ontsluitingspaden;
c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
d. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
e. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten, niet zijnde dwarssloten, vijvers en poelen.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta;

concept

c. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

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

a. het normale onderhoud en beheer betreffen ten dienste van de functies en activiteiten die op grond van het omgevingsplan zijn toegelaten;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit omgevingsplan in overeenstemming met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving;

5. **Vergunningvoorschriften**
Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de natuur- en landschapswaarden van de gronden voorschriften worden verbonden.

6. **Aanvraagvereisten**
De aanvraagvereisten uit 22.35 zijn van toepassing.

Artikel 23.22 Milieu - Trillingen Breecamp West

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

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;
b. bijbehorende bouwwerk 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 23.23 Milieu - Geluid bij wegen en spoorwegen Breecamp West

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema milieu - Geluid bij wegen en spoorwegen - Breecamp West.

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. de betreffende woningen ieder minimaal één geluidluwe gevel hebben, en;
b. 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 a door een akoestisch gelijkwaardige maatregel te treffen. Met de gelijkwaardige maatregel moet tenminste hetzelfde resultaat worden bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

4. **Gezamenlijk geluid**
Voor gezamenlijk geluid gelden de volgende bepalingen:

a. de waarde voor het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevel van geluidgevoelige gebouwen betreft de waarden zoals opgenomen in de bijlage Gezamenlijk geluid Breecamp West;
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 college van burgemeester en wethouders afwijken van de waarde onder sub a.

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

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

Artikel 23.24 Milieu - Geur Breecamp West

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema milieu - Bebouwingscontour geur - Breecamp West.

2. De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

3. **Beoordelingsregels**
Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, indien:

a. de minimale afstand van de gevel van een geurgevoelig gebouw tot de de locatie waar een gevel mag komen van een agrarisch bedrijf met landbouwhuisdieren niet minder bedraagt dan 50m.

Artikel 23.25 Milieu - Geur agrarisch (grondgebonden) bedrijf Breecamp West

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema milieu - Geur agrarisch (grondgebonden) bedrijf Breecamp West.

2. **Voorrangsbepaling**
De regels in dit artikel voor gaan op artikel 22.101 dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet.
De regels uit onderliggende bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet blijven gelden zolang deze niet strijd zijn met de regels uit dit artikel.

3. **Oogmerk**
De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

4. **Beoordelingsregels**
Het is verboden zonder omgevingsvergunning om te beginnen met of het wijzigen of uitbreiden van, het in een dierenverblijf houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor.

concept

concept

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in tabel "Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor".

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

Geurgevoelig gebouw	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	50 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

Artikel 23.26 Buisleidingen - Hoofdwaterleiding Breecamp West

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties binnen de aanduiding thema buisleidingen - Hoofdwaterleiding Breecamp West.

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.

Artikel 23.27 Mobiliteit - Parkeren Breecamp West

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

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.

3. **Beoordelingsregels**
Het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

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

concept

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:

a. is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de Regeling Parkeernormen Zwolle;
b. de onder sub a bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de Regeling Parkeernormen Zwolle.

4. **Specifieke beoordeling aanleg parkeerplaatsen**
Aanvullend op het bepaalde in het derde lid geldt het volgende:

a. In het gebied met de aanduiding minimum aantal parkeerplaatsen - Breecamp West moet een minimum aantal parkeerplaatsen aangelegd worden binnen de grenzen van de aanduiding;
b. het aantal bedraagt minimaal de daar bepaalde norm in aantallen.

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 nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige 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 Parkeernormen Zwolle.

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 parkeeroplossing als de aanvraag niet voorziet in parkeren op eigen terrein.

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 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.

Artikel 23.28 Mobiliteit - Laden en lossen Breecamp West

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

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 Parkeernormen Zwolle.

4. **Specifieke beoordelingsregels**
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 Parkeernormen Zwolle.

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.

concept

B

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
functie Agrarisch - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/7eaf8e63f7ed446c854cd-cde791c8f70/nld@2026-09-08;11044730
functie Gemengd - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/110a39d1d066448486ab7ed-ba845cb75/nld@2026-09-08;11044730
functie Groen - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/f86d4f7a9b7d4c37aac9c69925e4207b/nld@2026-09-08;11044730
functie Hoofdwaterleiding - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/520d6e40a1364306a120f6e1c7fdf2a9/nld@2026-09-08;11044730
functie Verkeer - Erftoegangswegen Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/38c7f513b32d411698b7f8748867cd93/nld@2026-09-08;11044730
functie Water	/join/id/regda-ta/gm0193/2025/3e5d8f897d5e45058e790ae143f29268/nld@2026-03-17;08582145
functie Water - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/30eeb1ae5a8a4efe84f1f2f438c4cc28/nld@2026-09-08;11044730
functie Wonen - Gemengd - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/7a054ed814f74889af8d1faea0c0e99f/nld@2026-09-08;11044730
maximum aantal aaneen te bouwen woningen - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/f62a9d08eb9242bd852fa710eb966ed2/nld@2026-09-08;11044730
maximum aantal woningen - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/9d1119bdbc6e4d1d96cf50f9f5f272d1/nld@2026-09-08;11044730
maximum bebouwingspercentage - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/c760bc1b3d1f40bcad07daf07fe2fd22/nld@2026-09-08;11044730
maximum bouwhoogte - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/f847edf2401e4165b7ce-de5bde61c3e6/nld@2026-09-08;11044730
maximum goothoogte - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/300c10a9460d4f3d807e2e6c9d3f974d/nld@2026-09-08;11044730
minimum aantal parkeerplaatsen - Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/5a5b21fa45aa4765a1c42108cb1a291c/nld@2026-09-08;11044730
Ontwikkellocatie Breecamp West	/join/id/regda-ta/gm0193/2026/e0a7b3d3eb0d479c8264b36fa894e63f/nld@2026-09-08;11044730

concept

overige bouwwerken - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/04ba60aa41ad45b091faa000420cb526/nld@2026-09-08;11044730
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
thema buisleidingen - Hoofdwaterleiding Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/bea0cac49f654b619c864a5cbc1d963c/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Bebouwingscontour geur - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/ed940e6102984590be4a631d45b82e31/nld@2026-09-08;11044730
thema milieu - Geluid bij wegen en spoorwegen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/d6a4c7defcfa408cb8020f54afa86395/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 - Trillingshinder spoorwegen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/fe4bd6431a47495fadecbca5508abc95/nld@2026-09-08;11044730
thema mobiliteit - Laden en lossen - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/39f61451eb7d4a9188c667114cf0e529/nld@2026-09-08;11044730
thema mobiliteit - Parkeren - Breecamp West	/join/id/regdata/gm0193/2026/d75554193ec8408cb7c72f96f7cd09eb/nld@2026-09-08;11044730
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
Toepassingsbereik omgevingsplan Zwolle nieuw deel	~~/join/id/regdata/gm0193/2025/7d7c493570c1451587b5945a6f51517d/nld@2026-03-17;08582145~~ /join/id/regdata/gm0193/2025/7d7c493570c1451587b5945a6f51517d/nld@2026-09-08;11044730

concept

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:

concept

	1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

Concept

D

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 21 en 23-24 wordt verstaan onder:

aanduiding:	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
aanduidingsgrens:	de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;
aanvangshuurprijs:	de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst;
adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle:	de adviescommissie overeenkomstig de Verordening op de adviescommissies voor omgevingskwaliteit Zwolle;
agrarisch dienstverlenend bedrijf:	een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
agrarisch hulp- en nevenbedrijf:	een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten en of het toeleveren van zaai en pootgoed gewasbeschermingsmiddelen en of andere producten en of machines aan agrarische bedrijven en hoveniersbedrijven inclusief de verhuur van machines alsmede het verzorgen van praktijkopleidingen ten behoeve van de agrarische sector en de tuinbouw;
agrarisch medegebruik:	een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;
ambachtelijk bedrijf:	een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen bewerken of herstellen en het installeren van goederen;
archeologische waarde:	de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
bed and breakfast:	het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
bedrijf aan huis:	een bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
bedrijfswoning:	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein
beroep aan huis:	een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
bijzondere woonvorm:	een voorziening voor de huisvesting van personen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven;

concept

bomenteelt:	het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;
bouwlaag:	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
carport of overkapping:*???*	carport: een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig; overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak;
casino:	gebouw of ruimte bestemd voor het gelegenheid geven tot het spelen van kansspelen met daarbij horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
cultuur en ontspanning:	het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
cultuurhistorische waarden:	de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane, in het terrein waarneembare, vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;
dagrecreatie:	recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen: ????
detailhandel:	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit;
dienstverlening:	een onderneming die voornamelijk diensten verleent, in plaats van fysieke producten te verkopen, waaronder commerciële diensten zoals advies, administratie, of ICT-diensten of persoonlijke diensten zoals kappers, schoonheidssalons, of reisbureaus;
eengezinshuis:	een gebouw, dat één woning omvat;
erf:	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;
erftoegangsweg:	een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;
evenement of gebeurtenis in de openlucht:	elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht;
extensieve dagrecreatie:	recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;
garagebedrijf:	een bedrijf, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het hoofdzakelijk verrichten van onderhoud al dan niet in combinatie met de verkoop van auto's, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen en fietsen alsmede de verkoop van bijbehorende accessoires;

concept

garagebox:	een gebouw dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een voertuig;
gebiedsontsluitingsweg:	een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;
geluidsbelasting:	de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;
geluidluwe gevel:	gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid, zijnde de gevel waar de standaardwaarde per bronsoort niet wordt overschreden;
geluidluw spuien:	indien het invallend geluid op het lage spuiraam hoger is dan de standaardwaarde, wordt een akoestisch rooster toegepast met een geluidreductie (Rw;ctr) van mimimaal 5 dB. De afmeting van de opening is bepaald voor een bovengrens van de achterliggende verblijfsruimte van 10 m^2 voor spuiventilatie;
geluidzoneringsplichtige inrichting	een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
gemakswinkel:	een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak, waarbij de verkoopvloeroppervlakte maximaal 150 m2 bedraagt;
grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:	een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals in ieder geval melkrundvee, kalveren van melkvee tot 2 jaar, schapen, paarden en dieren die worden gehouden op biologische wijze (conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
groothandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
grondgebonden detailhandel:	detailhandel, die een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;
grootschalig evenement:	evenement voor meer dan 5.000 bezoekers dat pas gehouden kan worden na het treffen van fysieke maatregelen en/of evenementen waarbij op basis van het evenementenbeleid een maximale geluidsbelasting van 85 dB(A)/95 dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen is toegestaan;
huishouden:	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
huishoudinkomen:	uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
huurprijs:	de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief eventueel

concept

	bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten;
ingebruikname woning:	het moment waarop een woning voor het eerst feitelijk in gebruik wordt genomen door bewoning;
intensief veehouderijbedrijf:	een bedrijf met een in hoofdzaak niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;
kampeermiddel:	Een tent een tentwagen een kampeerauto een caravan of een stacaravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
karakteristiek erf:	een erf dat vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft;
karakteristiek gebouw:	een gebouw dat vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft;
karakteristieke woning:	een woning die vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft;
kas:	een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
maatschappelijke voorzieningen:	educatieve, medische, sociale ,sociaal-medische, culturele, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
meergezinshuis:	een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
normaal onderhoud:	werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;
nutstuinen:	kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;
onderbouw:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;
ondergrondse bouwlaag:	bouwlagen onder het straatpeil;
onderhoudsdepot:	een depot ten behoeve van het onderhoud van watergangen, waarbij het uit de watergangen afkomstig afvalmateriaal tijdelijk wordt opgeslagen;
openbare nutsvoorziening:	voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

concept

concept

overig bouwwerk:	een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;
overige evenementen:	evenementen die geen grootschalige evenementen zijn, waarbij een maximale geluidsbelasting van 75dB(A)/85dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten is toegestaan;
paardenhouderij:	een gebruiksgericht bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het houden, stallen, en/of africhten van paarden alsmede de handel in paarden;
productiegebonden detailhandel:	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
seats to meet:	ontmoetingsruimten, vergaderen of werkruimten met bijbehorende voorzieningen;
seksinrichting:	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische pornografische aard plaatsvinden waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf een erotische massagesalon een seksbioscoop een seksautomatenhal een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;
serviceflat:	een woning waar zelstandig gewoond wordt en waarbij zorg op afroep en zorg op afspraak beschikbaar is vanuit een (direct nabijgelegen) verpleeghuis, verzorgingshuis of woonzorgcentrum en de bewoner gebruik kan maken van centrale voorzieningen en diensten zoals een recreatieruimte, kapper, een maaltijdservice, medische ondersteuning, enzovoorts;
standplaats:	het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen, vaste plaatsen op snuffelmarkten en een permanente voorziening in de vorm van een bouwwerk;
straatpeil:	• voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; • voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; • indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil); • voor bouwwerken die geen hoofdtoegang hebben, de hoogte vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
stroomweg:	een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

terugliggende bouwlaag:	gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;
verblijfsrecreatie:	recreatie in de open lucht en overnachtingen in bijvoorbeeld tenten, caravans, stacaravans, kampeerauto's of recreatiewoningen op speciaal daarvoor ingerichte terreinen;
verkoopvloeroppervlakte:	de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
voormalige bedrijfswoning:	een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;
waterdagrecreatie:	dagrecreatie in de vorm van zwemmen, roeien, kanoën, surfen, vissen en vergelijkbare vormen van dagrecreatie;
woning:	een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;
woonwagen:	een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
zelfredzame personen:	personen die een onveilige zone zelfstandig en zonder hulp kunnen verlaten;
zolder:	een gedeelte van een gebouw dat door één of meer schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;
zorg op afspraak:	vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg voor professionele zorgverlening aan de bewoners op afspraak, niet zijnde 24-uurs zorg;
zorg op afroep:	vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg voor professionele zorgverlening aan de bewoners op afroep, niet zijnde 24-uurs zorg;
24-uurs zorg:	vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg voor professionele zorgverlening aan de bewoners op afroep, niet zijnde 24-uurs zorg.

concept

E

Na bijlage III wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

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

concept

Zwolle

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle Stadshagen, Breecamp West	/join/id/pubdata/gm0193/2026/e87c46085cb4acd85cd87c7ce07dce8/nld@2026-09-08;1104730

Concept

Motivering

1 Motivering

De inhoudelijke onderbouwing voor deze wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in de documentbijlage Motivering wijziging Omgevingsplan gemeente Zwolle Stadshagen, Breecamp West.

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

concept