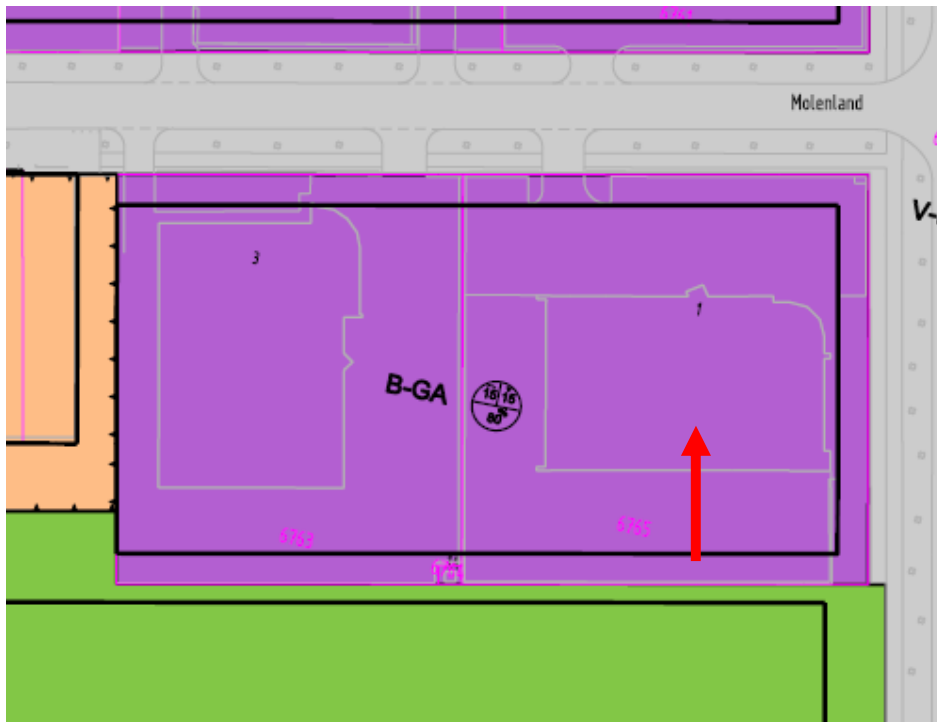




Molenland 1



Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A0	BP09015-0003.pdf	
Planjhr:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	Vaststellingsbed:
P.J.E. vd Broek	J.F.G. Grobbe	22-06-2010	1 van 1	n.v.t.
Bestemmingsplan De Vrijheid				
NL.IMRO.0193.BP.09015-0003 Ontwerp				
 ruimte op orde				Zwolle
Gemeente Zwolle Bep/Becentrum Stad en Landschap Lubbeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111				

LEGENDA

Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Bedrijf - Garage



Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg



Gemengd - 1



Gemengd - 2



Groen



Horeca - Café-restaurant



Sport - Zwembad



Verkeer - Erftoegangsweg



Water

Dubbelbestemmingen



Lekding - Gas



Lekding - Water

Gebiedsaanduidingen



vrijwaringszone - molenblotloop De Passiebloem



wro-zone - wijzigingsgebied

Functioneaanduidingen



specifieke vorm van gemengd - kantoren 1



specifieke vorm van gemengd - kantoren 2



specifieke vorm van gemengd - kantoren 3



specifieke vorm van gemengd - kantoren 4



specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelige functie

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringsaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren



hartlijn leiding - gas



hartlijn leiding - water

VERKLARING



topografische gegevens van de bestaande
bebouwing met huisnummers
— kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Vrolijkheid van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09015-0003 met deze bijbehorende regels met als bijlage de staat van bedrijfsactiviteiten voor De Vrolijkheid;

1.3 beeldkwaliteitsplan:

Een instrument om de kwaliteit van de ruimtelijke structuur en de uitstraling van de bebouwing te vergroten en te bewaken. Er wordt helderheid in structuur, een samenhangend beeld en een goede aansluiting op de omgeving nagestreeft voor te realiseren én de gerealiseerde bebouwing op De Vrolijkheid. In het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de plaatsing van bebouwing, voor de inrichting van de wegen, parkeerterreinen en het groen, de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de architectonische omgeving van de bebouwing.

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.7 afhaalrestaurant:

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

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.9 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;

1.10 ambachtelijk bedrijf:

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

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een bouwperceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het bouwperceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.13 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals omschreven in lid 1.14;

1.14 bedrijfsgebouw, bedrijfsmatige activiteiten:

een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk:

- Fysieke goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd, getest, hersteld, opgeslagen of gedistribueerd.
- Bevoorrading van materiaal voor de buitendienst.
- Laboratorium, chemisch, medisch, biologisch of natuurkundig/technisch, cleanrooms.
- Studio/atelierruimte zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd.
- Showroomruimte waarin fysieke producten worden getoond ten behoeve van een zakelijke presentatie, niet toegankelijk voor consumenten.
- Technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering.
- Dataopslag ten behoeve van externe organisaties.
- Centrale opslag van archieven ten behoeve van externe organisaties.een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals omschreven in lid 1.14. Onderdelen die ten behoeve van het kantoor gebruikt worden, ter ondersteuning van het bedrijf worden niet gerekend tot het bedrijfsvloeroppervlakte. Onder kantoor worden die onderdelen van het gebouw gerekend die worden gebruikt ten behoeve van

- zakelijke ontvangsten van externen, vergaderingen/presentaties ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- entree en receptiehal;
- interne en externe opleidingen, wordkshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming;

- multifunctionele zaalruimte waarvan het gebruik wisselend kan worden ingezet;
- functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte.

Algemene ruimten, zoals kantineruimte, liften/trappenhuizen, toiletgroepen/sanitaire voorzieningen worden gerekend tot algemene ruimten die ten dienste staan aan zowel het kantoor als de bedrijfsruimten en mogen voor de berekening buiten beschouwen gelaten worden.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 café-restaurant:

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

1.27 carport:

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

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

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

1.30 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.31 één bestemmingsvlak vormend:

twee bestemmingsvlakken, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bestemmingsvlak;

1.32 één bouwperceel vormend:

twee bouwpercelen, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bouwperceel;

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij 1 hoofdgebouw;

1.35 erftoegangsweg:

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

1.36 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.37 garagebedrijf:

een bedrijf, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verrichten van onderhoud en de verkoop van auto's, trucks, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen en fietsen alsmede de verkoop van bijbehorende accessoires;

1.38 garagebox:

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

1.39 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidsbelasting:

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

1.42 geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.43 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.44 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. Nadrukkelijk wordt de verkoop aan consumenten uitgesloten.

1.45 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.46 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.47 horeca:

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

1.48 horecabedrijf:

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

1.49 kantoor:

het uitoefenen van kantooractiviteiten, zoals omschreven in lid 1.50:

1.50 kantoorgebouw/kantooractiviteiten:

een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met representatie-, ontvangst- en vergaderruimten. Dit zijn onder meer:

- Administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten.
- Commerciële-, creatieve- en technische- bureaugebonden werkzaamheden. Hieronder zijn ook te verstaan callcenters, desktop publishing en softwareproductie.
- Werkzaamheden aan desktop/laptop/CAD-CAMapparatuur.

1.51 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.52 kunstnijverheidbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van gebruiks- en siervoorwerpen alsmede in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel;

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.54 naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen;

1.55 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.56 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.57 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;

1.58 onderhoudsdepot:

een depot ten behoeve van het onderhoud van watergangen, waarbij het uit de watergangen afkomstig afvalmateriaal tijdelijk wordt opgeslagen;

1.59 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.60 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.61 prostitutie:

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

1.62 recreatief medegebruik:

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

1.63 reguliere bouwvergunning:

een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet;

1.64 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.65 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 showroom

Een ruimte waarin koopwaar ten toon gesteld staat;

1.67 sociale veiligheid:

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.68 sportieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie met een sportief karakter, zoals veldsport, tennis en midgetgolf en zaalsport;

1.69 sportschool:

een gebouw of ruimte bestemd voor het op commerciële basis geven van onderricht in sport al dan niet met (para)medische begeleiding;

1.70 stedenbouwkundig beeld:

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

1.71 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 staatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

1.72 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.73 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.74 voorkeursgrenswaarde:

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

1.75 windbelemmering:

het geheel of gedeeltelijk verstoken zijn van toetreding van wind;

1.76 zolder:

een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de horizontale bouw diepte van een gebouw:

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

2.7 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Artikel 3 Bedrijf - Garage

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Garage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. het onderhoud, schadeherstel en de verkoop van auto's, trucks, motorfietsen, bromfietsen en fietsen;
 2. de verkoop van bij 1 behorende accessoires;
 3. de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg en met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen aan het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere detailhandel dan de detailhandel, welke in artikel 3.1 onder a is aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijfsvormen dan welke in artikel 3.1 onder a zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- f. kantoren die horen bij en gebonden zijn aan een bedrijf als bedoeld in artikel 3.1, die meer dan het maximum van 30% van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijf beslaan, waardoor de bedrijfsfunctie minder dan 70% van het vloeroppervlakte beslaat. Een showroom wordt nadrukkelijk onder de bedrijfsfunctie gerekend.

Onder kantoor worden die onderdelen van het gebouw gerekend die worden gebruikt ten behoeve van:

- zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen/presentaties ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- entree en receptiehal, voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de showroom;
- interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming;
- multifunctionele zaalruimte waarvan het gebruik wisselend kan worden ingezet;
- functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte.

Algemene ruimten, zoals kantineruimte, liften/traphuizen, toiletgroepen/sanitaire voorzieningen worden gerekend tot algemene ruimten die ten dienste staan aan zowel het kantoor als de bedrijfsruimten en mogen voor de berekening buiten beschouwing worden gelaten.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf - Garage' wijzigen in die zin dat de bestemming Gemengd 1 is toegestaan als bedoeld in artikel 5 met het oog op het voorkomen van langdurige leegstand van minimaal één jaar, met dien verstande dat

- a. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. het stedenbouwkundig beeld, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
 2. het hoofdontsluitingspatroon van de wegen van het bedrijventerrein;
 3. de bereikbaarheid van de rest van het bedrijventerrein;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. én mits voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

14.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

14.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- a. het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

17.1 Algemene ontheffing van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 7.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.2 Algemene ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke ontheffingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is en voor zover dit geen strijd oplevert met een neergelegde dubbelbestemming;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden terrein, voor zover geen strijd ontstaat met een neergelegde dubbelbestemming.
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter en voor zover dit geen strijd oplevert met een neergelegde dubbelbestemming;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter en voor zover dit geen strijd oplevert met een neergelegde dubbelbestemming;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
 3. voor zover dit geen strijd oplevert met een neergelegde dubbelbestemming.

17.3 Voorwaarden voor het verlenen van ontheffing

De in artikel 17.2 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;

- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- i. de, voor zover van toepassing, neergelegde dubbelbestemming.

Artikel 18 Algemene procedure regels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
- b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum en het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
- d. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging eveneens van tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden.
- e. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- f. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 19.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%.

19.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiemee in strijd is, mag worden voortgezet.

19.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

19.2.5 *Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 20 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

'bestemmingsplan De Vrolijkheid'.

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan De Vrolijkheid'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,