Marslanden

vaststelling

nr. NL.IMRO.0193.BP18006-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Opdrachtgever OWA

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP18006-0004

Datum: februari 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 8
1.3 Geldende bestemmingsplannen 10

Hoofdstuk 2 Beleidskader **11**
2.1 Inleiding 11
2.2 Ruimtelijk beleid 11
2.2.1 Rijksbeleid 11
2.2.2 Provinciaal beleid 12
2.2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 22
2.4 Verkeersbeleid 23
2.5 Groenbeleid 23
2.6 Waterbeleid 24
2.7 Coffeeshopbeleid 25
2.8 Prostitutiebeleid 26
2.9 Milieubeleid 26

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **30**
3.1 Stedenbouw 30
3.1.1 Huidige situatie 30
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.2 Archeologie 35
3.2.1 Huidige situatie 35
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.3 Cultuurhistorie 38
3.3.1 Huidige situatie 38
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 41
3.4 Verkeer 42
3.4.1 Huidige situatie 42
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 47
3.5 Natuur 48
3.5.1 Huidige situatie 48
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 51
3.6 Water 51
3.6.1 Huidige situatie 51
3.6.2 Watertoets 56
3.7 Wonen 56
3.7.1 Huidige situatie 56
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 56
3.8 Voorzieningen 56
3.8.1 Sport & recreatie 56
3.8.2 Maatschappelijk 56
3.8.3 Economische voorzieningen 58
3.9 Milieu 59
3.9.1 Geluid 60
3.9.2 Milieuzonering 63

3.9.3 Luchtkwaliteit 67
3.9.4 Bodemkwaliteit 67
3.9.5 Externe veiligheid 68
3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden 69
3.10 Duurzaamheid 71

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 72
4.1 Inleiding 72
4.2 Inleidende regels 75
4.3 Bestemmingsregels 75
4.4 Algemene regels 79
4.5 Overgangs- en slotregels 79
4.6 Bijlagen 80
4.7 Handboek 80

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 81
5.1 Economische uitvoerbaarheid 81
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 81
5.2.1 Overleg met de buurt 81
5.2.2 Uitkomsten overleg 81

REGELS 87

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 88
Artikel 1 Begrippen 88
Artikel 2 Wijze van meten 99

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 101
Artikel 3 Bedrijf 101
Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg 108
Artikel 5 Bedrijf - Zend-/ontvangstinstallatie 110
Artikel 6 Bos 112
Artikel 7 Groen 114
Artikel 8 Maatschappelijk - Justitiële inrichting 116
Artikel 9 Natuur 118
Artikel 10 Tuin 121
Artikel 11 Verkeer 122
Artikel 12 Verkeer - Railverkeer 125
Artikel 13 Water 127
Artikel 14 Wonen 129
Artikel 15 Leiding - Gas 133
Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding 135
Artikel 17 Leiding - Water 137
Artikel 18 Waarde - Archeologie 139
Artikel 19 Waterstaat - Waterberging 141
Artikel 20 Waterstaat - Waterkering 143

Hoofdstuk 3 Algemene regels 145
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel 145
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 146
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels 147
Artikel 24 Algemene procedureregels 149
Artikel 25 Overige regels 150

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 151

Artikel 26 Overgangsrecht 151
Artikel 27 Slotregel 153

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 155

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik 156

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen 158
Hoofdstuk 1 Algemene verklaring
1.1 Bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties
1.2 SBI-codes en nummers
1.3 Omschrijving
1.4 Toelaatbaar
1.5 Niet toelaatbaar
1.6 Afstanden en scores milieuaspecten
1.7 Categorieën
Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen
Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

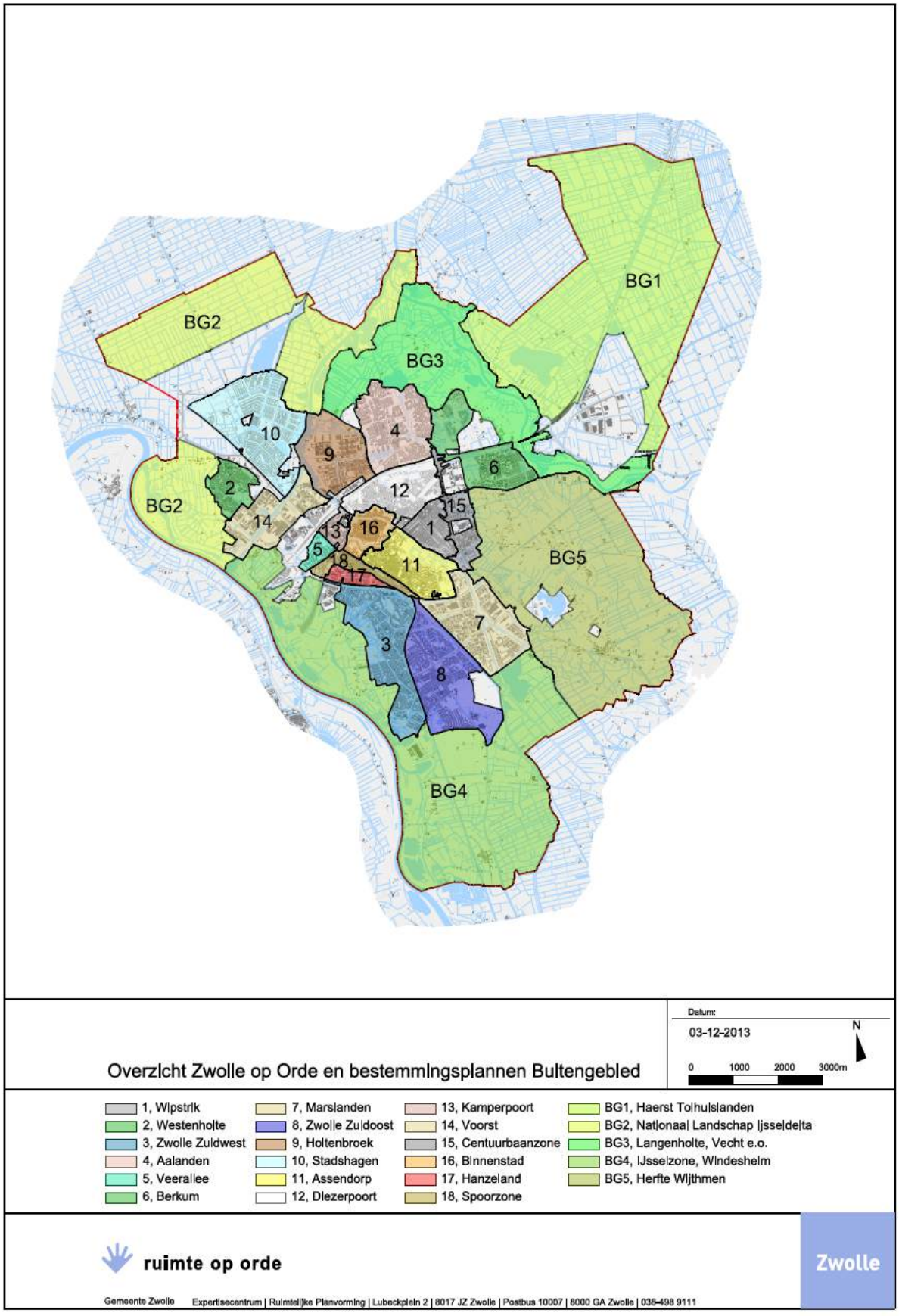
Dit bestemmingsplan Marslanden biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor Marslanden.

In de periode van 2003 tot en met 2013 is in het kader van Zwolle op Orde een groot deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het geldende bestemmingsplan Marslanden was één van deze plannen.

Naar verwachting treedt op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet zal er onder meer in voorzien dat het bestemmingsplan, als huidig ruimtelijk instrument, wordt vervangen door een nieuw integraal 'omgevingsplan'. Het overgangsrecht van de Omgevingswet geeft aan dat (digitale) bestemmingsplannen van rechtswege deel gaan uitmaken van het omgevingsplan.

Het is daarom zaak de Zwolse bestemmingsplannen die op orde zijn actueel te houden, om goed te kunnen anticiperen op de komende Omgevingswet. Om die reden is gestart met Zwolle op Maat. Eén van deze plannen betreft het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Marslanden.

Met dit nieuwe plan voor Marslanden wordt een actueel bestemmingsplan vastgesteld dat voldoet aan de voorwaarden om op te gaan in het omgevingsplan. Het plan voorziet in een toekomstgerichte, uniforme, digitale en gestandaardiseerde regeling.


BG1
BG2
BG3
BG4
BG5
BG2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
Overzicht Zwolle op Orde en bestemmingsplannen Bultengebied
Datum:
03-12-2013
N
0
1000
2000
3000m
1, Wipstrik
2, Westenholte
3, Zwolle Zuidwest
4, Aalanden
5, Veerallee
6, Berkum
7, Marslanden
8, Zwolle Zuidoost
9, Holtenbroek
10, Stadshagen
11, Assendorp
12, Diezerpoort
13, Kamperpoort
14, Voorst
15, Centuurbaanzone
16, Binnenstad
17, Hanzeland
18, Spoorzone
BG1, Haerst Tolhuislanden
BG2, Nationaal Landschap Ijsseldelta
BG3, Langenholte, Vecht e.o.
BG4, IJsselzone, Windeshelm
BG5, Herfte Wijthmen
ruimte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle
Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart: overzicht bestemmingsplannen Zwolle op Orde

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Zwolle-Meppel aan de noordkant; de Ceintuurbaan, de Heinoseweg en de Kanaalweg aan de oostkant; de Sekdoornsedijk aan de zuidkant en de spoorlijn Zwolle-Almelo aan de westkant.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal aangegeven op de volgende kaart. Voor de exacte begrenzing is de verbeelding te raadplegen.


Datum:
07-01-2020
N
0 10 20 30m
KAART SITUERING PLANGEBIED
rulmte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart: situering plangebied

Hieronder is een overzichtskaart opgenomen met de ligging van de verschillende deelgebieden van bedrijventerrein Marslanden.



kaart: Marslanden, deelgebieden

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende plannen:

Bestemmingsplan Marslanden
(overgrote deel plangebied)
NL.IMRO.019300001530, vastgesteld bij raadsbesluit van 11 januari 2010, nummer EC0911-0093

Bestemmingsplan Anthony Fokkerstraat, kynologenclub Zwolle

NL.IMRO.0193.BP11007-0004, vastgesteld bij raadsbesluit van 5 maart 2012, nummer EC1111-0060

Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren

NL.IMRO.0193.BP16012-0003, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juli 2017, nummer 367444

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de, voor dit bestemmingsplan, relevante onderdelen omtrent het beleidskader aan de orde zoals rijksbeleid inclusief de Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat door het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan er geen rijksbelangen worden geraakt als opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ladder blijft verder buiten beschouwing.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van

sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

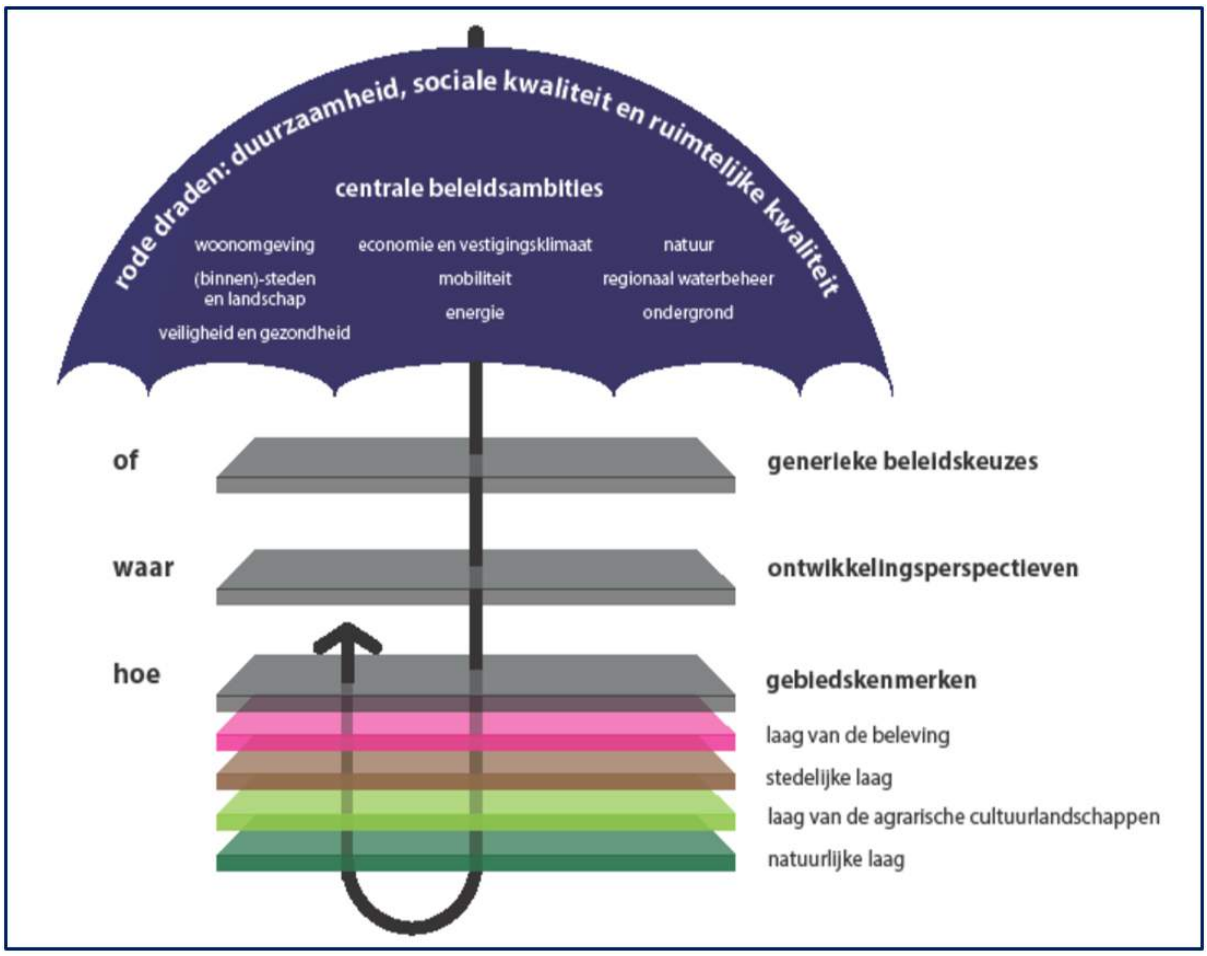
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel voor Marslanden

Voor Marslanden is in de Omgevingsvisie Overijssel het volgende beeld opgenomen.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie aangeduid als 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

"8.2.1.2 Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het

nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten)."

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke omgeving van Zwolle. Marslanden is aangemerkt als 'bedrijventerreinen'. De visie geeft aan dat het bij bedrijventerreinen gaat om het versterken van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen. Ook van belang zijn het verbinden van het terrein met de omgeving en het versterken van de profilering van bedrijventerreinen (gericht op onderlinge differentiatie).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld.

De omgevingsvisie, dat op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd. “De drager” van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal;
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen;
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad;
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.
- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans;
2. De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee;
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties);
- Sub-urbaan gebied/groenstedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap;
- Vechtcorridor.

Realisatiestrategie:

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol.

Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.

De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Marslanden in de Omgevingsvisie

Op de visiekaart is Marslanden opgenomen met het gebiedsprofiel 'Werklocatie Marslanden'.

Daarnaast zijn de noord-oostelijke en de zuid-oostelijke rand van Marslanden opgenomen als onderdeel van de 'Stadsrand'.



afbeelding: Visiekaart, uitsnede Marslanden

Werkgebieden en -locaties

Over werkgebieden en -locaties wordt gesteld dat deze van grote economische betekenis voor Zwolle en de regio zijn. De bedrijven in deze gebieden zorgen voor werkgelegenheid. Een goede multifunctionele bereikbaarheid, met name voor autoverkeer en openbaar vervoer maar ook voor fietsers is hierbij van belang.

Het is van belang dat Zwolle blijft beschikken over toekomstbestendige werkgebieden en locaties. Duurzame, fysiek-ruimtelijke en sociaal-economische aspecten bepalen de toekomstbestendigheid van een werkgebied. Naast dat deze gebieden een goed vestigingsklimaat moet bieden en een positieve bijdrage moeten leveren aan de economie, moet het terrein ook gezond zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaat- en energiedoelstellingen.

Werklocatie Marslanden

Marslanden is één van de grootste bedrijventerreinen van Zwolle en van Overijssel. Het is een gemengd bedrijventerrein waar zowel productiebedrijven gevestigd zijn, grootschalige detailhandel, zakelijke dienstverlening, de autobranche, maar ook ambachtelijke bedrijven. In de toekomst willen we in principe geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel creëren of verdere uitbreiding toestaan. Hiervoor is Voorsterpoort de aangewezen locatie. Ook voor leisure zien we in principe geen ruimte op Marslanden.

Profiel:
Marslanden is een gemengd bedrijventerrein, primair gericht op groothandel, logistiek en bouw. Dit is één van de Zwolse bedrijventerreinen waar we ruimte bieden aan een breed scala aan bedrijvigheid.

Stadsrand

De noord-oostelijke rand (rond de N35 richting Heino) en de zuid-oostelijke rand van Marslanden zijn opgenomen als onderdeel van de 'Stadsrand'.

In zijn algemeenheid wordt er voor de stadsrand het volgende aangegeven:
De StadsRand wordt gemarkeerd door een serie bijzondere plekken. Soms ingetogen en rustig als landgoed Zandhove en begraafplaats Kranenburg. Op andere plekken meer publiek als het stadspark het Engelse Werk met de uitspanning en de recreatie bij de Milligerplas met de appartementen aan het water. We zijn ons door Corona nog bewuster geworden van de waarden van deze gebieden. Het besef is aanwezig om meer in deze gebieden te gaan doen; bijvoorbeeld voor de balans tussen rust en reuring.

2.2.3.2 Welstandsnota

Algemeen

Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven. Voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eigen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken.

Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

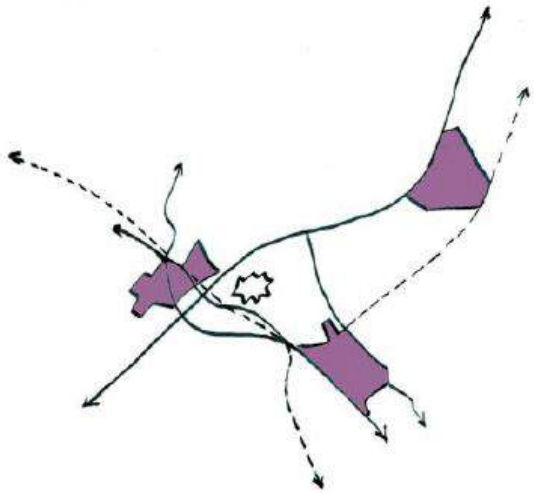
Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen, zoals dit plan, is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt..

Gebiedsgericht welstandsbeleid

Voor het plangebied is in de Welstandsnota beschrijving nummer 12 'Bedrijventerrein' van toepassing. Hieronder zijn van de beleidskeuzes die hier in het kader van welstand gemaakt zijn samengevat.

Bedrijventerrein (12)



Beleidskeuzes

Waardering

De strategische ligging in de stedelijke structuur en de regio maken de bedrijventerreinen tot zeer geschikte vestigingsplaatsen voor een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten. De doorgaande wegen en de knooppunten van de hoofdwegen zijn de “etalages” van de bedrijfsterreinen. Functies die veel publiek trekken zijn vooral hier te vinden.

Dynamiek

Economische factoren en veranderingen in de betekenis van de ontsluitingen bepalen in belangrijke mate de dynamiek van deze gebieden. De functies en/of de gebouwen kunnen hierdoor sterke wisselingen doormaken.

Beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Het beleid is er op gericht de bedrijventerreinen duurzaamte laten functioneren.
- Respecteren van de groenstructuur en de openbare ruimte als dragers van de ruimtelijke kwaliteit.
- Verbeteren van de relatie van de entrees van de gebouwen en de erfafscheidingen met het openbare gebied.
- Verbeteren van de samenhang tussen de reclameuitingen en de architectuur, met inbegrip van het daaraan gekoppelde kleurgebruik.
- Verbeteren van de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van gebouwen langs de doorgaande wegen.
- Respecteren van de cultuurhistorische kenmerken van het industriële erfgoed.
- Respecteren van de ruimtelijke karakteristiek van aangrenzende gebieden bij bebouwing en inrichting van de kavels aan de randen.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Het gebouw oriënteert zich op de openbare ruimte.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevels

- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

2.2.3.3 Conclusie

Bestemmingsplan Marslanden is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en de Welstandsnota.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen. Dit is per 1 juli 2015 verankerd in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden. Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden, zoals die zijn omschreven in paragraaf 3.3 Cultuurhistorie in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt. Cultuurhistorie geldt verder als inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaatneutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

In dit bestemmingsplan zijn de mobiliteitsaspecten onderbouwd in paragraaf 3.4 Verkeer en parkeren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Groenbeleid

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.6 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van "een goede chemische toestand". Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat "een goede ecologische toestand". Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij "vasthouden, bergen, afvoeren" wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het om een voorkeurvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.7 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle.

2.8 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

2.9 Milieubeleid

Algemeen beleid

Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning.

Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt hierna beschreven.

Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied en ook de geluidbelasting binnen het gebied is gerelateerd aan de functie van het gebied. Dit is vastgelegd in de 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle'.

Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het

toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype "Bedrijfsterrein licht". Voor dit gebiedstype zijn geen geluidambities vastgesteld. Wel geldt voor het bedrijventerrein Marslanden een wettelijke vastgesteld geluidzone.

Ten aanzien van de AMvB-bedrijven, zogenaamde Activiteitenbesluit of BARIM (Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer) bedrijven, op gezoneerde industrieterreinen is het uitgangspunt dat deze bedrijven niet worden beperkt in de door hun gewenste geluidsruimte, maar dat de representatieve geluidsruimte in beeld wordt gebracht en juridisch wordt vastgelegd. Bij het doen van de melding zal het bedrijf ook toekomstige ontwikkelingen in beeld moeten brengen, zodat hier in het zonemodel rekening mee kan worden gehouden. In de Nota Industriegeluid Zwolle (2007) worden afstandcriteria genoemd voor AMvB-bedrijven. Indien een bedrijf zich vestigt binnen de gestelde afstand van de zone, dan wordt door de gemeente een akoestisch onderzoek vereist en op basis hiervan eventueel maatwerkvoorschriften opgelegd.

Luchtkwaliteit

Zwolle wil, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving;
2. Anticiperen op de toekomst: knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
3. Beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt ook een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd om voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid, zodat onder meer overal wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR).

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Bedrijventerrein Marslanden wordt gekarakteriseerd als gebiedstype “Bedrijfsterrein licht”. Voor dit gebiedstype geldt dat een beperkte toename van het groepsrisico en een overschrijding van de

oriëntatiewaarde is toegestaan mits dit vanuit de kenmerken van de locatie en maatregelen te verantwoorden is. Binnen het gebiedstype “Bedrijventerrein licht” is de vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten in principe toegestaan. Per bedrijventerrein wordt bepaald of en zo ja welke risicovolle activiteiten uitgesloten worden. De PR 10-6 contour mag niet over een buurperceel (maar wel over infrastructuur of een groenzone) liggen.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Het beleidskader voor de stroomzone is, anders dan de overige gebieden, niet normatief (t.a.v. het groepsrisico) maar is vooral gericht op een goede borging van de externe veiligheid belangen in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit betekent dat er bij het ontwerpproces op voorhand geen maximaal groepsrisiconiveau voorgeschreven wordt maar dat er gezamenlijk gezocht wordt naar een verantwoorde ontwikkeling. Dit gebeurt door vanuit het beleidskader randvoorwaarden, uitgangspunten en handreikingen aan het ontwerp mee te geven ten aanzien van functies, inrichting en eventuele maatregelen. Op deze manier zal het groepsrisico zoveel mogelijk beperkt worden en kan het bestuur een verantwoord besluit nemen over het eventueel te accepteren restrisico. Het bedrijventerrein Marslanden ligt in de stroomzones van de IJsselallee, de Oldeneelallee, de Heinoseweg en de spoorlijn Zwolle-Meppel.

Binnen de stroomzone zoals gedefinieerd in het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid zijn volgens het bestemmingsplan geen functies toelaatbaar die tegenstrijdig zijn met voornoemd gemeentelijk beleid. Het beleid zegt over de (on)wenselijkheid van functies binnen de stroomzone:

- “Bevorderen: functies met een hoge mate van zelfredzaamheid e/o lage personendichtheid e/o lage kwetsbaarheid (gebiedstypen: kantoren en voorzieningen, bedrijventerrein licht en zwaar),
- Beperken/uitsluiten: functies met een hoge personendichtheid en een laag zelfredzaamheidsniveau, o.a. grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen, kinderdagverblijf, gevangenis (gebiedstype groen stedelijk)”.

Bodem

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (de laag tot ca. 0,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (dieper dan 0,5 meter onder maaiveld). Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Onderhavig plangebied heeft na de planrealisatie de functie wonen en leisure.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit.

Het plangebied ligt binnen de bodemfunctie 'landbouw/natuur'. In dit deel geldt tevens 'landbouw/natuur' als de kwaliteitsklasse voor de bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) en de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld). Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkeling van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden.

Normaliter worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie. De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Klimaatbeleid

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de gemeente Zwolle. Met het belang van energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie wordt het overkoepelende thema steeds belangrijker en ontstaat de noodzaak om dit concreet te maken voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Duurzaamheid is geen thema "erbij". Duurzaamheid is het resultaat van ons handel en een maat voor kwaliteit. In alles wat we doen willen we bijdragen aan een waardevolle omgeving, een bloeiende lokale economie en een sterke sociale cohesie.

Daartoe zijn voor energie en klimaat de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Zwolle wil in 2050 Energieneutraal zijn. Als tussendoel wil Zwolle in 2025 25% van haar energiegebruik duurzaam opwekken en een CO2-reductie bewerkstelligen van 25% ten opzichte van 1990.
- Zwolle wil in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig zijn. In 2020 wil de gemeente Zwolle klimaatadaptief handelen, dat betekent dat in al haar besluiten klimaatadaptatie een leidend principe is.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Gebiedsbeschrijving

Marslanden is regionaal goed ontsloten door de ligging aan de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35) en de IJsselallee / Wijheseweg (N337). Het gebied bestaat uit een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid, waarbij de nadruk ligt op kleinschalige en publieksgerichte bedrijven.

De ruimtelijke structuur wordt sterk bepaald door de inrichting van het openbare gebied en de groenstructuur, die gekoppeld is aan de ontsluitingsstructuur. Opvallend is de naar binnen gerichte ruimtelijke opzet van de diverse gebieden.

Bebouwing en ontsluitingsstructuur

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een planmatige, functionele en geometrische opzet, die vooral wordt bepaald door de noodzakelijke infrastructuur en de milieuregelgeving. Het gebied heeft een heldere en daadkrachtige hoofdstructuur, die een goede basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen. De buitenring van Zwolle en de interne ring van Marslanden zijn belangrijk voor de structuur. De Soestwetering en de Nieuwe Wetering spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Marslanden. Ze maken onderdeel uit van het structuurgroen en vormen een buitengewone groene ader binnen het industriegebied. De aanwezigheid van deze groene ader maakt het terrein bijzonder en kan worden benut om het werkklimaat en de stedenbouwkundige structuur van het totale terrein te verbeteren.



kaart: wegen-, water-, groen- en bebouwingsstructuur van Marslanden

Door duidelijke begrenzingen is Marslanden compact en herkenbaar. De ligging van Marslanden ten opzichte van het centrum van Zwolle, tussen de N337 en de N35 is een kwaliteit die voor het bestaan van

het terrein en de bedrijven goede kansen biedt. Deze infrastructurele elementen vormen samen met de spoorlijn Zwolle / Meppel en in het zuiden de Sekdoornsedijk een duidelijke rand en begrenzing van het terrein. Daarmee vormt Marslanden een eigen eenheid in de stad die naar de omliggende wijken en het landschap een eenduidige begrenzing kent. Alleen deelgebied A valt hier buiten.



kaart: hoofdwegen en deelgebieden van Marslanden

Bebouwingsstructuur

Doordat Marslanden in verschillende fasen is aangelegd en uitgegeven is een zeer gemengd bedrijventerrein ontstaan, waarbij ieder deelgebied een eigen karakter heeft. De eerste industriële activiteiten concentreerden zich op Marslanden A. De aanwezigheid van verschillende functies (woonboten aan de Weteringkade, vrijetijdsvoorzieningen, energie-gerelateerde bedrijvigheid), extensief ruimtegebruik en de groene omgeving, maakt dit terrein aantrekkelijk. Anderzijds is het van belang om meer structuur in het gebied te bereiken.



foto: impressie Marslanden A (gezien vanaf Marsweg)

Vooral deelgebieden C en F kennen weinig structuur. Hier zijn veel verschillende soorten bedrijven gevestigd, variërend van detailhandel en bouwnijverheid tot autodemontagebedrijven in het meest zuidelijke deel van het terrein op F. De ruimtelijke structuur van deel C kenmerkt zich door smalle en doodlopende wegen, grote en kleine bedrijven en een onregelmatige verkaveling. De interne ruimtelijke structuur van deel F is redelijk. Het gebied kan worden opgedeeld in twee delen. Hierbij heeft het deel ten westen van de Marsweg een redelijke kwaliteit met een diversiteit aan kleine bedrijfjes, terwijl het deel ten oosten van de Marsweg en het meest zuidelijke deel van F bestaat uit een naar binnen gekeerd gebied met veel leegstand.



foto: impressie Marslanden C (gezien vanaf Gerenweg)



foto: impressie Marslanden F (gezien vanaf Marsweg)

De ruimtelijke structuur van de delen B, E, D en G is helder. De deelgebieden op Marslanden onderscheiden zich door hun eigen ruimtelijke en functionele structuur. Wel is uit een eerdere inventarisatie naar voren gekomen dat gebruikers zich in eerste instantie moeilijk kunnen oriënteren. De al aanwezige interne ring op Marslanden biedt echter goede kansen voor duurzame versterking en verbetering van de oriëntatie.

De ligging ten opzichte van de infrastructuur dient vaak als uitgangspunt voor de opzet van de gebouwen. De context van de functies en de individuele gebouwen bepalen het gebruik van de openbare ruimte.



foto: impressie Marslanden B (gezien vanaf Charles Storkstraat)



foto: impressie Marslanden E (gezien vanaf Marsweg)



foto: impressie Marslanden D (gezien vanaf Gerenweg)



foto: impressie Marslanden G (gezien vanaf Paxtonstraat)

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Marslanden is een conserverend bestemmingsplan. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied blijft ongewijzigd. De bebouwing en het openbaar gebied in het plangebied wordt in het bestemmingsplan Marslanden conserverend bestemd.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Het grootste deel van Marslanden betreft een gebied met een archeologische waarde van 10%. In gebieden met een archeologische waarde van 10% is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het oostelijk deel, aan de rand van het plangebied is de archeologische waarde 50%. Voor dit gebied geldt dat een Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is. Dit onderzoek zal vooral gericht zijn op de mogelijk voor aanwezigheid van prehistorische en middeleeuwse bewoning. Daarnaast kunnen ook sporen uit een minder ver verleden worden vastgelegd en gedocumenteerd.

Oostelijk deel, waardering: 50%

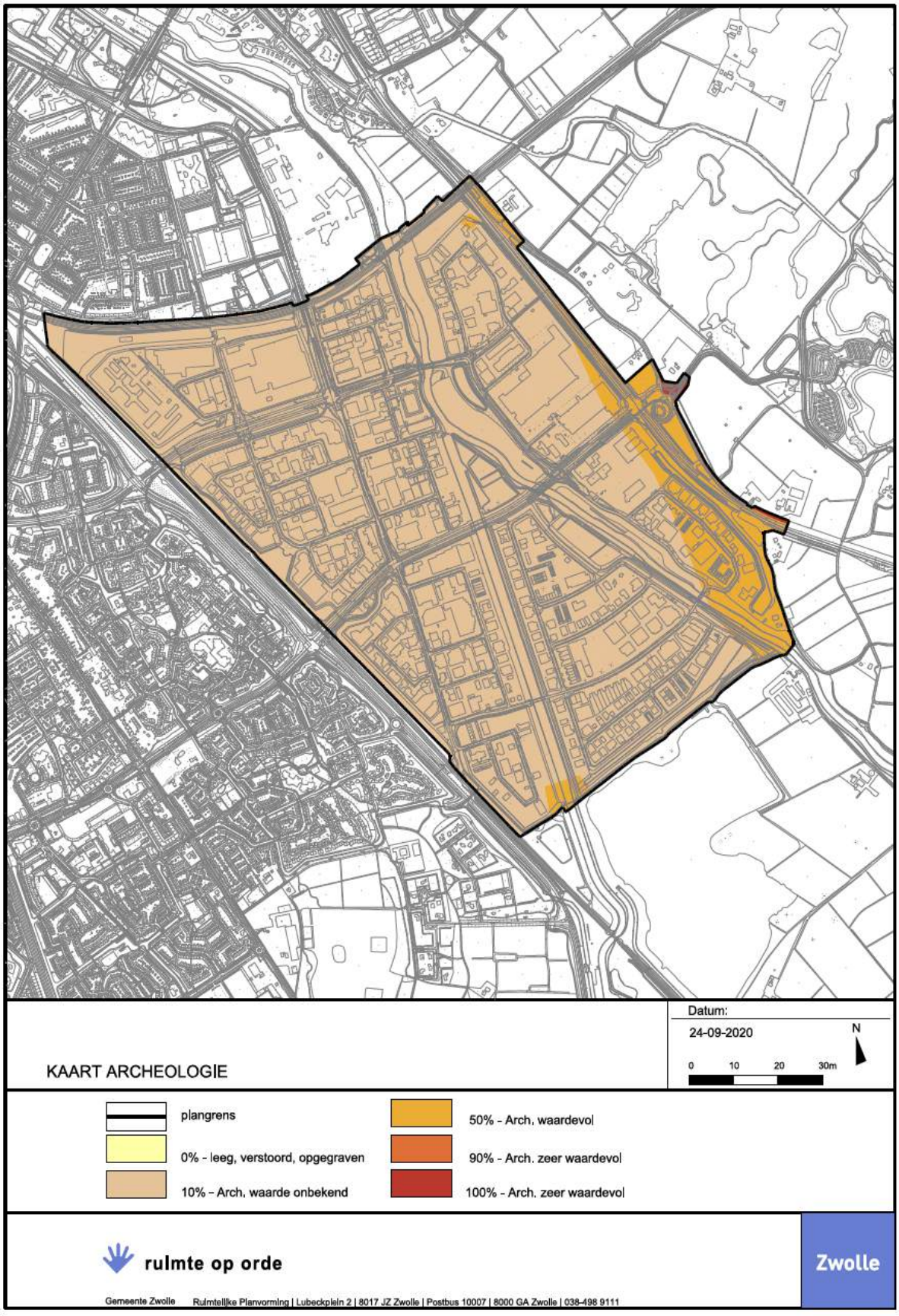
Dit gebied is een uitloper van de zandhoogte waarop onder andere de buitenplaats Boschwijk is gebouwd. Omdat het in de Overijsselse Vechtstreek moeilijk is om een onderscheid te maken tussen een rivierduin of dekzandrug is hier gekozen voor de neutrale term zandhoogte. Het betreffende gebied ligt ten noordwesten van de buitenplaats Boschwijk en wordt in het zuiden begrensd door de Heinoseweg en de parallel lopende Ceintuurbaan. In het gebied zijn in het kader van het project Beter met Bos en Buitenplaatsen verschillende hectaren met bos beplant. Voorafgaand aan de beplanting is in 2001 een inventariserend veldonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de zandhoogte hier voor een deel is afgegraven. Tevens kan de overgang van de zandhoogte naar het lager gelegen veengebied vastgelegd worden. De kern van de zandhoogte ligt vermoedelijk onder de Heinoseweg.

Oostelijk deel, waardering: 90%

Dit gebied maakt onderdeel uit van de zandhoogte waarop Boschwijk ligt. Het gebied ligt ten oosten van de buitenplaats Boschwijk en wordt in het westen begrensd door een sloot. De sloot ligt op de plek van de voormalige Zalnesche Wetering. Tijdens de aanleg van de Zalneweg in 1992 zijn in het wegcunet aardewerkscherven aangetroffen uit de 2de en 3de eeuw na Christus In het profiel werd daarnaast een vierkante waterput aangetroffen. Uit deze waarneming blijkt dat in het gebied een nederzetting uit de 2de en 3de eeuw na Christus moet liggen. Opvallend is verder dat de nederzetting lag op een zogenaamde humuspodzolbodem. Ook aan de noordzijde van de Zalneweg zijn in 1999 archeologische sporen aangetroffen. Het gaat om sporen en aardewerkfragmenten uit de IJzertijd. Een deel van de sporen kan in verband worden gebracht met enkele kleine graanschuurtjes of spiekers. De naam van de boerderij “In den Enk” geeft aan dat in het gebied mogelijk een escomplex heeft gelegen. Essen zijn meestal belangrijke archeologische vindplaatsen omdat het zogenaamde es- of plaggendek van soms bijna 1 meter dik de sporen goed heeft beschermd.

Zuidelijk gebiedje, waardering 50%

Op deze locatie heeft een uitwateringsluis gelegen. De sluis wordt in een lijst van onderhoudsplichtige hoeven aan sluizen voorkomende in het archief van het Grote- en Voorster Gasthuis te Deventer vermeld als "zijl bij den gheren van Zwolle". In andere archiefstukken is deze uitwateringsluis aangeduid met de naam Munnikenzijl. De uitwateringsluis is waarschijnlijk kort na 1400 aangelegd om de slechte waterbeheersing in de polder Sekdoorn te verbeteren. Vóór 1400 stroomde het overtollige water in de polder grotendeels over het land naar het noorden om zich daar voor de veel te nauwe uitwateringsduikers op te hopen. Na 1400 werd de waterafvoer verbeterd door langs de weteringen doorgaande waterleidingen aan te leggen en ruimere uitwateringssluizen te bouwen.


KAART ARCHEOLOGIE
Datum:
24-09-2020
N
0
10
20
30m
plangrens
0% - leeg, verstoord, opgegraven
10% – Arch, waarde onbekend
50% - Arch, waardevol
90% - Arch, zeer waardevol
100% - Arch, zeer waardevol
rulmte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle
Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De archeologische waardering van het plangebied blijft ongewijzigd. De gronden met een archeologische waardering van 50% of meer hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels, Waarde - Archeologie.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Huidige situatie

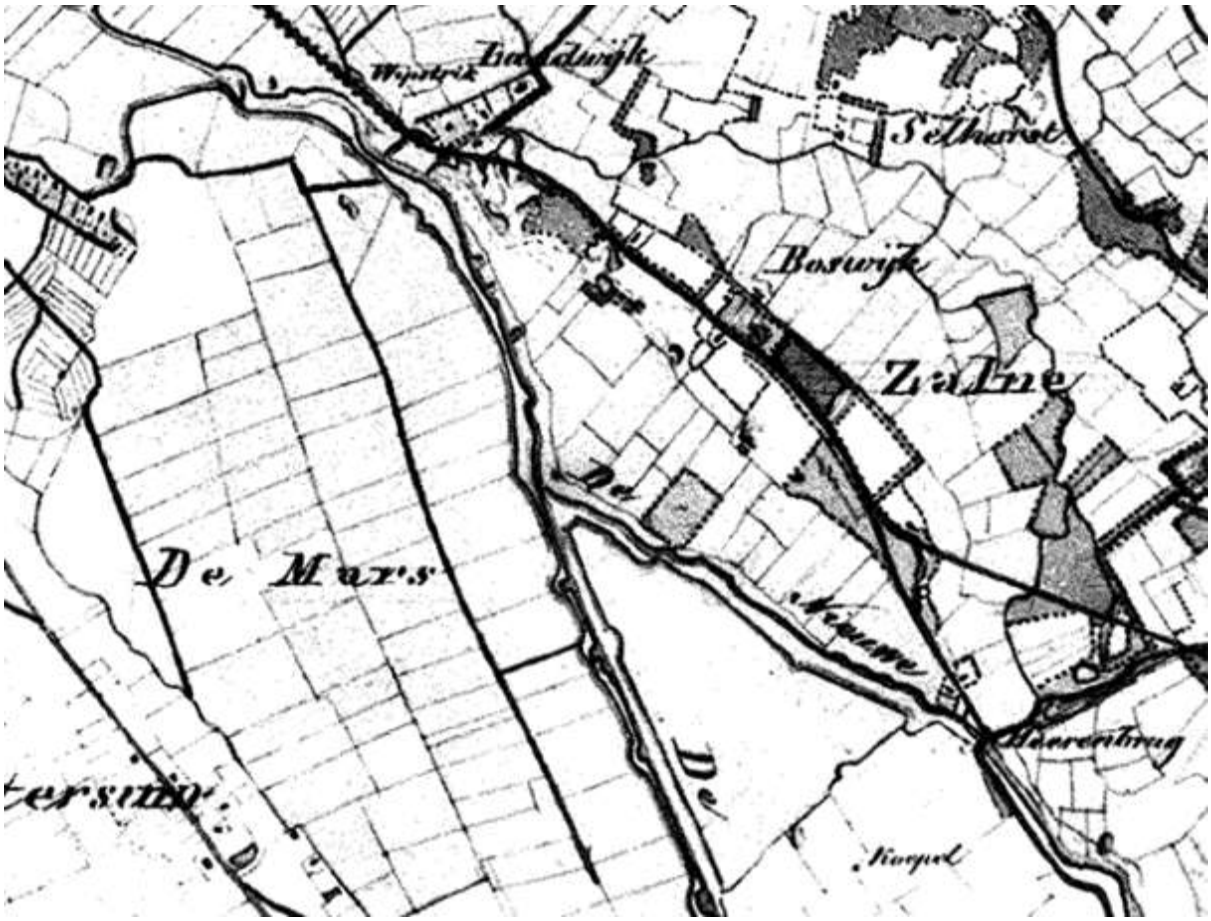
De historische ruimtelijke ontwikkeling van Marslanden en een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorische waarden komen hieronder aan bod.

Historisch ruimtelijke ontwikkeling

De naam Marslanden is ontleend aan een ongeveer duizend hectare groot weidegebied dat bekend stond als de Zwoller Mars (Suolremersch). Dit gebied is rond 1300 ontstaan uit zogenaamde "woeste gronden". Een belangrijke impuls voor de ontginning van dit grote klei-op-veencomplex was de verbetering van de waterhuishouding in de vorm van weteringen. Voor de Zwoller Mars waren vooral de Oude Wetering (groot deel van de huidige Nieuwe Wetering) en de Soestwetering van belang.

De Zwoller Mars werd na 1300 al spoedig gebruikt als gemeenschappelijke gronden waarop in de zomermaanden het vee werd geweid en hooi werd gewonnen. Voor de omliggende boerenerven was dit een belangrijk onderdeel in de bedrijfsvoering. Door onder andere de bevolkingsgroei nam de druk op deze gemene gronden toe en was het nodig voor de gebruikers om zich te organiseren in marken als erfgenamen of geërfden. Hierdoor werd het exclusief eigen gebruik van de gemeenschappelijke gronden vastgelegd. Het plan van het stadsbestuur van Zwolle om de gemene weiden en de woeste gronden te verdelen stuitte in 1311 dan ook op veel verzet. De stad Zwolle kwam op voor haar burgers die via een bepaald soort burgerschap de positie hadden om over het weiderecht te beschikken. De al eerder genoemde erfgenamen zagen hierdoor hun exclusieve gebruik in het gedrang komen. Dit leidde tot een conflict waarbij het stadsbestuur de hulp inriep van de bisschop van Utrecht Guydo (Gwijde) van Avesnes. Deze landsheer had een enorm voordeel aan de verdelingsplannen van de Zwolse Mars. Als eigenaar van alle woeste gronden in zijn domein had hij immers het recht van voorslag. Dit hield in dat hij een groot stuk in eigendom zou krijgen. De keuze voor één van de partijen was daardoor ook snel gemaakt. In de uiteindelijke verdeling zal de bisschop van Utrecht in 1311 bij zijn huis "Voghelweyde" 7 hoeven ontvangen en de burgers van de stad Zwolle 16 hoeven. Hierbij moet worden uitgegaan van het feit dat een hoeve gelijk is aan 10 tot 15 hectare kleigrond. Het resterende gebied zal worden verdeeld volgens de waardelen of waren van de erfgenamen in de marke. De grootte van een waardeel of waar was gekoppeld aan het recht van gebruik op de gemeenschappelijke gronden. Een groot deel van dit gebied is in de historische bronnen dan ook bekend als "de Warlermars". Het weidegebied van de Zwolse burgers heette aanvankelijk de Stadsmars of Nieuwe Mars. Na het in gebruik nemen van een nieuw stadsweidegebied in Mastenbroek rond 1380 is het bekend als "de Olde Mersch". Een naam die heden ten dage nog steeds voortleeft.

Op de kadastrale minuut van 1832 van de Mars en Geeren zijn in dit oorspronkelijk laag gelegen gebied slechts drie boerenerven gesitueerd aan de wat hoger gelegen zuid/westzijde van de Heinoseweg. De Nieuwe Weteringkade volgt het tracee van het oude jaagpad langs de Nieuwe Wetering. Ook de Sekdoornse dijk is een historische dijk. Beide relicten waren vermoedelijk al vóór 1832 aanwezig. De Marsweg is op kaarten uit het begin van de 19de eeuw al aanwezig. Het is dan nog een doodlopende landweg. In de jaren '60 van de vorige eeuw werd de huidige Marsweg aangelegd. Vanaf deze tijd werd dit hele plangebied verder ontwikkeld tot industriegebied.



figuur: fragment van de militaire kaart uit omstreeks 1810

Cultuurhistorische waarden

Bebouwing
In het plangebied van bestemmingsplan Marslanden is geen bebouwing aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol wordt gewaardeerd. De boerenerven zijn inmiddels zodanig gewijzigd dat hieraan geen cultuurhistorische waarde kan worden verbonden.

Historische groenstructuren
Cultuurhistorisch waardevol zijn de loop en de bedijkingen van de Nieuwe Wetering en de Soestwetering omdat dit historisch structuurbepalende onderdelen van het landschap zijn. Verder heeft de Sekdoornsedijk een hoge cultuurhistorische waarde vanwege zijn ouderdom. Deze bedijkingen zijn tevens van cultuurhistorische waarde vanwege de strijd tegen het water die dit gebied al zo lang heeft beheerst.

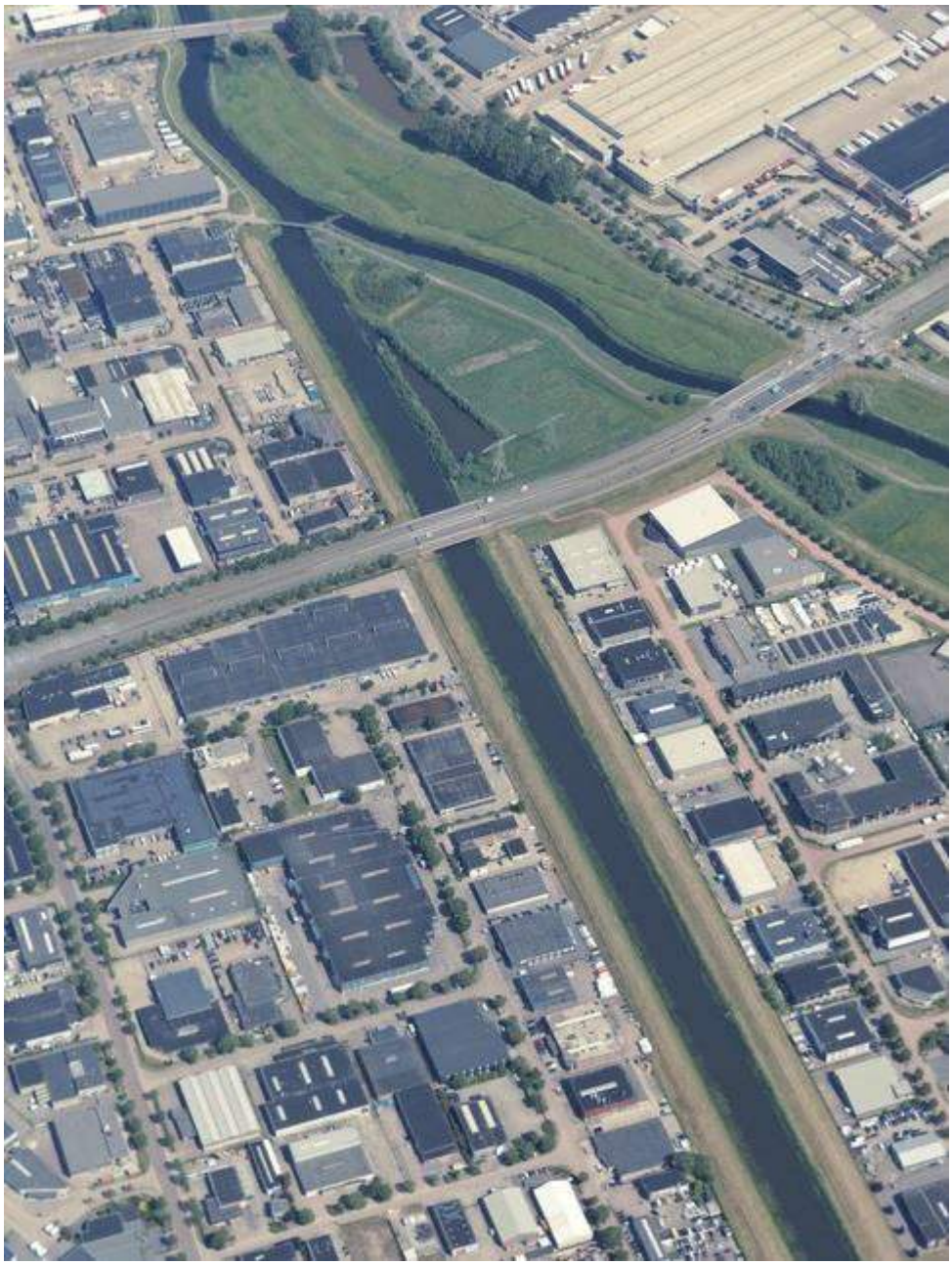


foto: bedijkingen Nieuwe Wetering en Soestwetering op Marslanden



foto: Sekdoornsedijk tussen Marslanden G en de Sekdoornseplas

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in Marslanden worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. De waardevolle historische groenstructuren zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een conserverende bestemming.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

De verkeersstructuur is weergegeven op de onderstaande kaarten.

Toegangswegen

Marslanden wordt aan de oostzijde ontsloten op de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35). De westkant van Marslanden wordt op twee locaties ontsloten op de IJsselallee / Wijheseweg (N337), namelijk op de kruising met de Ittersumallee en de Oldeneelallee. De Marsweg zorgt voor een aansluiting richting het centrum van Zwolle aan de noordzijde van Marslanden.

Categorisering van wegen

De Heinoseweg (N35) is onderdeel van de verbinding tussen Zwolle en Enschede. Het is een stroomweg met een doorgaande verkeersfunctie voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden.

De wegen binnen Marslanden, met een voor het gemotoriseerde verkeer belangrijke functie, zijn de Oldeneelallee (ring zuid), Ittersumallee, Gerenweg en de Marsweg. De Oldeneelallee en de Ceintuurbaan maken met de IJsselallee onderdeel uit van de buitenring en hebben, een gebiedsontsluitende functie waar een maximum toegestane snelheid van 70 km/uur van kracht is. Op de overige wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/h waarbij de Ittersumallee, Gerenweg, Marsweg, Nipkovstraat, Paxtonstraat en Braunstraat een meer gebiedsontsluitende functie hebben en de overige wegen een meer erfontsluitende functie.

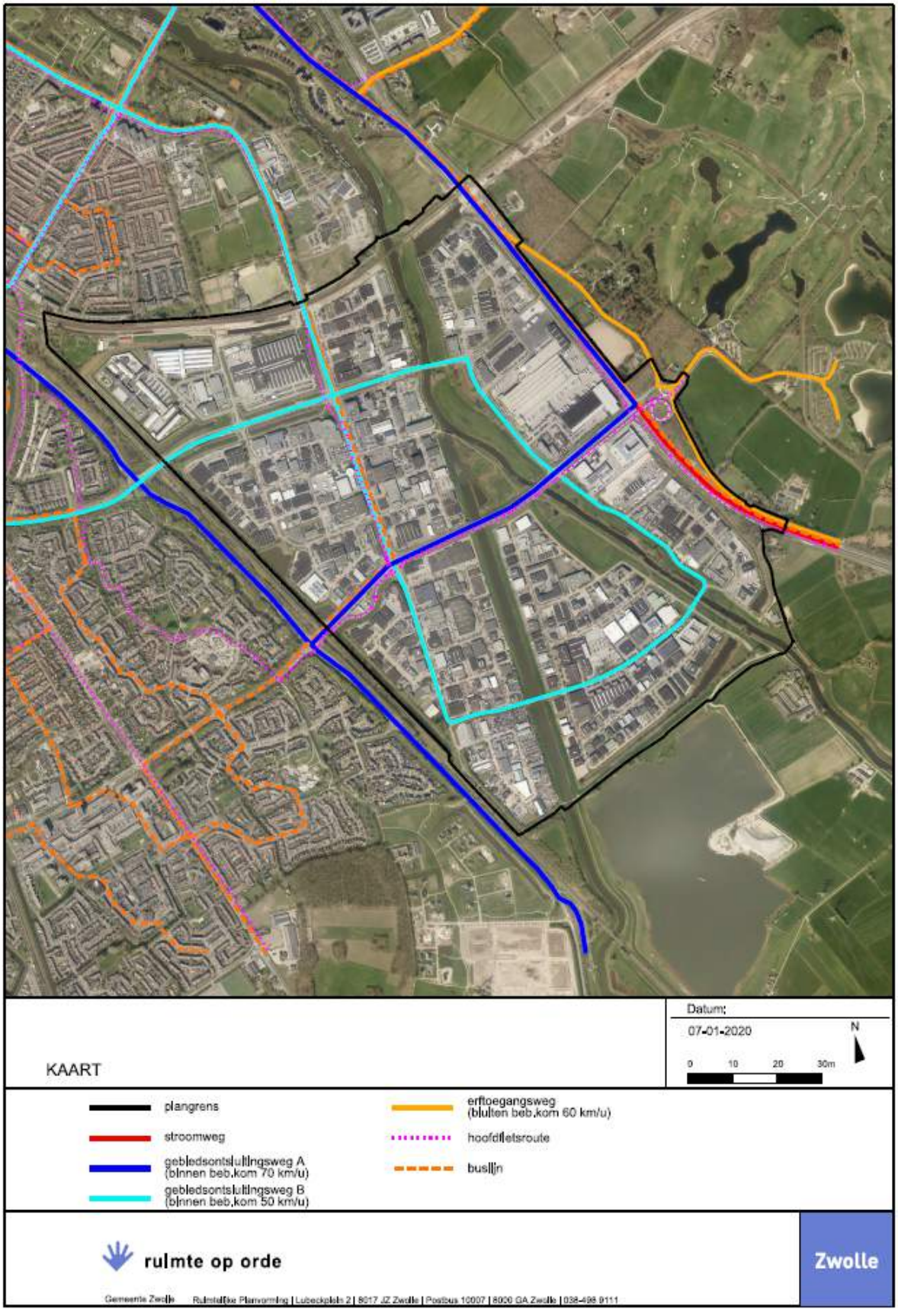
Bereikbaarheid

De externe ontsluitingsstructuur van Marslanden is in de basis goed door de ligging tussen de IJsselallee /Wijheseweg (N337) en de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35). De capaciteitsvergroting is een kwaliteit voor de Marslanden.

Met de Ittersumallee en Marsweg als centrale verbindingsroute naar de binnenstad en de Oldeneelallee als onderdeel van de buitenringweg van Zwolle maken twee veel gebruikte stedelijke routes onderdeel uit van Marslanden. Hierdoor is het terrein goed bekend bij zowel inwoners van Zwolle als het doorgaande verkeer uit de directe omgeving. De bekendheid en bereikbaarheid is een wezenlijke factor voor vestiging en uitbreiding van bedrijven op het terrein.



kaart: hoofdwegen en deelgebieden van Marslanden


KAART
Datum:
07-01-2020
N
0
10
20
30m
plangrens
stroomweg
gebiedsontsluitingsweg A
(binnen beb.kom 70 km/u)
gebiedsontsluitingsweg B
(binnen beb.kom 50 km/u)
erftoegangsweg
(buiten beb.kom 60 km/u)
hoofdfietsroute
busbaan
ruimte op orde
Zwolle

kaart: verkeersstructuur Marslanden

Ontsluiting

De basis voor een goede interne ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein is aanwezig. De Marsweg / Gerenweg / Nipkowstraat / Paxtonstraat / Braunstraat / Marsweg vormen een interne ring die de deelgebieden met elkaar verbindt. De interne ontsluitingstructuur van het bedrijventerrein varieert van (te) smalle straten tot brede wegen met twee maal twee rijstroken waar 50 of 70 kilometer per uur mag worden gereden. De smalle wegen leveren problemen op ten aanzien van het laden en lossen van vrachtwagens (bijvoorbeeld op de George Stephensonstraat). Het laden en lossen gebeurt nu vaak op de weg waardoor deze voor enige tijd is geblokkeerd. Ook wordt er op veel locaties op de rijbaan geparkeerd, wat op gespannen voet staat met bereikbaarheid en de bevoorrading bemoeilijkt.

Het oudste gedeelte van het terrein kenmerkt zich daarnaast door doodlopende straten. Op de deelgebieden Marslanden A, B, C, D, E zijn de bedrijven ontsloten via een eigen interne ontsluitingsstructuur, waarbij A, B en C slechts één toegangsweg hebben. Op Marslanden F en deels op G liggen de inritten van bedrijven direct aan de Marsweg / Nipkowstraat. Deze wegen maken onderdeel uit van de interne ring. Marslanden G is daarnaast matig ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Zwolle.

Fietsroutes

Marslanden bevat diverse (recreatieve) fietsroutes. De Ittersumallee, Marsweg, Gerenweg, Ceintuurbaan en de Oldeneelallee hebben een belangrijke functie voor het (brom)fietsverkeer. Langs deze wegen liggen vrijliggende (brom)fiets voorzieningen. Langs de Nieuwe Wetering (Weteringpad, Nieuwe Weteringkade) en langs de Sekdoornseplas (Sekdoornsedijk) bevindt zich een solitair fietspad. Bovendien zijn er, voor gebruik door uitsluitend (brom)fietsverkeer, aansluitingen aanwezig richting Almelo, Herfte, wijk Gerenbroek en de Hanekampbrug. Hiermee wordt de directheid voor het (brom) fietsverkeer gestimuleerd.

In het kader van verkeersveiligheid, uniformiteit van de interne ontsluitingsstructuur en en herkenbaarheid is het gewenst langs een aantal interne gebiedsontsluitende wegen fietssuggestiestroken te realiseren. Langs een aantal gebiedsontsluitingswegen zijn deze aanwezig, maar op wegen zoals de Nipkowstraat, Paxtornstraat en Braunstraat ontbreken deze nog.



foto: Zalnébrug, fiets- en loopverbinding van Marslanden naar de Wijthmenerplas

Spooraanpassing Zwolle-Herfte

Vanwege de spooraanpassingen en de bouw van nieuwe kunstwerken is het omliggende netwerk van wegen en fietspaden op een aantal plaatsen recent aangepast of hersteld. De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende.

- Het fietspad langs de westzijde van de Nieuwe Wetering (Weteringpad) is richting het water verlegd en onder het nieuwe kunstwerk over de Nieuwe Wetering (kunstwerk 03) doorgevoerd. Het fietspad is opnieuw aangesloten op het Marslandenpad.
- Bij de nieuwe kunstwerken over de Marsweg en de Ceintuurbaan zijn de wegen die over de bestaande kunstwerken heen liggen over het nieuwe kunstwerk gelegd en opnieuw aangesloten op de omliggende wegenstructuur. Verder is er een nieuwe toegangsweg gerealiseerd vanaf de Huub van Doornestraat naar het terrein ten zuiden van het spoor waar de kynologenvereniging is gevestigd.

Openbaar vervoer

Marslanden wordt ontsloten middels de openbaar vervoerlijnen 70, 161, 166, 167 en 664. Lijn 70 rijdt over de Ittersumallee en de Marsweg. Lijn 161 bevindt zich op de Oldenalle - Marsweg - Oldeneelallee. Lijn 166, 167 en 664 rijden over de Ceintuurbaan/ Heinoseweg en halteren op diverse plaatsen langs de weg.

De bereikbaarheid van Marslanden met het openbaar vervoer is met deze bediening niet optimaal. De relatief lage in- en uitstapcijfers bevestigen de matige bediening

Langs de busroute bevinden zich een beperkt aantal bushaltes op het bedrijventerrein.



kaart: busroutes in omgeving Marslanden

Parkeerverbod vrachtwagens

Het is op dit moment toegestaan grote voertuigen te parkeren op de openbare weg in De Marslanden, tenzij met aanvullende bebording anders is aangegeven. Aan de Anthony Fokkerstraat is aan de spoorzijde een gelegenheid voor het stallen van voertuigen.

Parkeren bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik 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 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

De bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De verkeersstructuur van het plangebied blijft ongewijzigd. Het openbaar gebied en de wegen in het plangebied worden in bestemmingsplan Marslanden conserverend bestemd.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Het bedrijventerrein Marslanden is in een aantal stappen ontstaan door de laaggelegen graslanden aan weerszijden van het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering en de Soestwetering geschikt te maken voor bebouwing. Dat is gebeurd door opspuiten van zand vanuit zandwinplassen in de omgeving (waaronder de Sekdoornseplas). Hierdoor is van de oorspronkelijke bodemopbouw weinig over. Deze bestond voornamelijk uit klei op zand, in het noordwesten ook wel uit klei op veen en in de oostelijke uithoek uit dekzand. Voor de groenstructuur en de natuurwaarden in het gebied is van groot belang dat, vooral langs de Nieuwe Wetering en het Almelose Kanaal grote delen niet zijn opgehoogd, waardoor daar de oorspronkelijke bodemopbouw, de cultuurhistorische kenmerken en bijzondere vegetaties bewaard zijn gebleven.

Hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur van de Marslanden bestaat hierdoor voornamelijk uit de in het gebied voorkomende weteringen met de aanpalende niet bouwrijp gemaakte graslanden, dijken en opgaande beplanting. De Nieuwe Wetering en de Soestwetering hadden in het gebied lage zomerkaden, terwijl de winterkade gevormd werd door een dijk langs de Heinoseweg, door de Sekdoornsedijk en door de westelijke dijk langs de Soestwetering. De huidige waterkeringen zijn aangelegd bij het bouwrijp maken van het bedrijventerrein en vormen de buitenbegrenzing van het Structuurgroen. Deze bestaat hierdoor voor het grootste deel uit inundeerbare graslanden. Deze vormen de belangrijkste groeiplaatsen van Kievitsbloemgraslanden ten zuiden van Zwolle. Het beheer van deze graslanden is op de verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden gericht. Belangrijke soorten zijn Kievitsbloem, Kale vrouwenmantel, Gulden boterbloem en Dotterbloem. De dijken langs het Almelose Kanaal zijn ouder en hier groeien Kruisbladwalstro, Echt walstro, Veldsla, Akkerhoornbloem en Gulden boterbloem. Lengte- en dwarsprofielen van de watergangen en de dijken moeten gehandhaafd blijven.

Het terrein Gerenvonder, genoemd naar de gelijknamige fietsbrug over de Soestwetering, ligt midden in het bedrijventerrein Marslanden en is ingeklemd tussen de Soestwetering, de Nieuwe Wetering en de Oldeneelallee. In 2010 is het gebied van circa 2,7 hectare opnieuw ingericht. Er is aandacht besteed aan natuurontwikkeling door de aanleg van een paaibaai voor vis, natuurvriendelijke rietoevers en verlaagde plekken voor dotterbloemhooiland. Er is ongeveer 3.000 m³ ruimte voor waterberging aanwezig als compensatie voor de waterberging die bij de aanleg van het Rodetorenplein in de Zwolse binnenstad verloren ging. Voor de wandelaars, onder andere de vele werknemers in Marslanden, is een wandelpad door het gebied aangelegd.



foto: bedijkingen Nieuwe Wetering en Soestwetering en Gerenvonder (foto in oostelijke richting)

Ook de randen van het bedrijventerrein worden gevormd door onderdelen van de hoofdgroenstructuur. Aan de zuidoostzijde en de noordoostzijde zijn dat de oude niet meer functionerende winterkades met de hierlangs gegraven stedelijke waterbergingen, de al eerder genoemde Sekdoornsedijk en de dijk langs de Kanaalweg en de Heinoseweg.

Deze dijken hebben plaatselijk een zandige opbouw en hierdoor een bijzondere vegetatie van schrale graslanden, met Hemelsleutel, Grasklokje, Tripmadam en Echt Walstro.

De waterpartijen zijn deels ondiep aangelegd voor de ontwikkeling van riet- en zeggevegetaties. Aan de zuidwestzijde, en tussen het Almelose Kanaal en de Heinoseweg bestaat de hoofdgroenstructuur uit een spoordijk met aangrenzende spoorsloten en stedelijke waterpartijen.

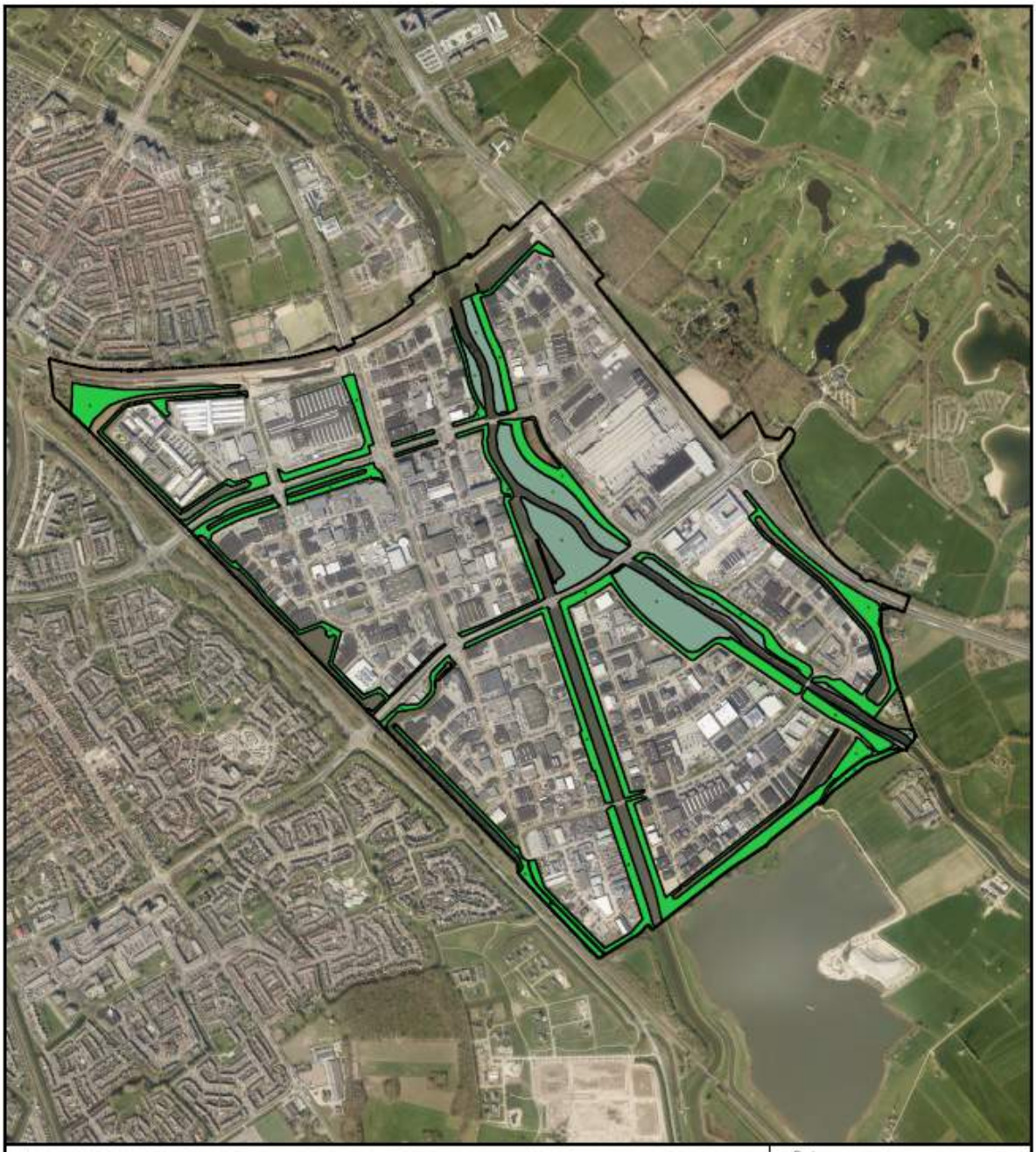
Het stedelijk hoofdwegennet (de jonge infrastructuurlijnen) wordt in het gebied vertegenwoordigd door de Heinoseweg, de Oldeneelallee, de Ittersumallee, de Gerenweg en het noordelijk deel van de Marsweg. De bermen, geluidswallen, waterpartijen en opgaande beplantingen langs deze wegen worden ook tot de hoofdgroenstructuur gerekend en moeten hun groene karakter behouden. Vooral de waterpartijen en oevers langs de Ittersumallee zijn bijzonder vanwege hun venige bovengrond.

De hoofdgroenstructuur loopt met belangrijke verbindingen in de richting van de binnenstad langs het Almelose Kanaal, naar het buitengebied langs de Pascalweg en het Pascalpad, de Soestwetering en de Nieuwe Wetering en (vooral vanuit Zwolle Zuid) naar het recreatiegebied Herfte-Wijthmen.

Wijkgroen

In een bedrijventerrein is het wijkgroen minder belangrijk dan in een woonbuurt, vanwege het grotendeels ontbreken van buurtgebonden groenfuncties zoals speelvoorzieningen en trapveldjes. De belangrijkste rondlopende interne ontsluitingsweg behoort tot het wijkgroen. Deze wordt (voorzover niet behorend tot de hoofdgroenstructuur) gevormd door respectievelijk de Nipkowstraat, de Paxtonstraat, de Braunstraat en de Marsweg. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door een boombeplanting aan twee zijden en door groene bermen.

Een overzicht van de groenstructuur is hieronder weergegeven.



KAART GROENSTRUCTUUR

Datum:
07-01-2020

N

0 10 20 30m

rulmte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart: groenstructuur Marslanden

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.5.2.1 Natuurbescherming

Natura2000

Het plangebied ligt op enige afstand van beschermd natuurterrein (Natura2000-gebieden).

- Rijntakken (circa 2,3 km)
- Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht (circa 2,7 km)
- Veluwe (circa 5 km)

Marslanden betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek. Bij nieuwe projecten binnen het plangebied zal een toets moeten plaatsvinden op mogelijke externe effecten op het genoemde Natura 2000-gebied.

Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied ligt op grote afstand van het NNN. Omdat het NNN geen externe werking kent, kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

3.5.2.2 Flora en fauna

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, met name in de dijkzone en buitendijks zal een toets moeten plaatsvinden op mogelijke effecten op flora en fauna.Bij uitvoering van (onderdelen van) dit bestemmingsplan kunnen de bepalingen uit de Flora- en faunawet in het geding zijn. Dit kan van invloed zijn op de vergunbaarheid en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden.

Er is geen limitatieve opsomming bekend over in het plangebied voorkomende soorten planten en dieren, die bescherming genieten in het kader van de Flora- en faunawet. Zeer waarschijnlijk zijn sommige gebouwen in het plangebied geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. Deze zijn strikt beschermd. Ook is het mogelijk dat gebouwen in het plangebied dienen als vaste verblijfplaats van broedvogels. Vaste verblijfplaatsen van broedvogels zijn beschermd. In het openbaar groen komen beschermde planten en dieren voor. Voordat er sloop of ingrijpende verbouw van gebouwen plaatsvindt, moet de eventuele aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels worden gecontroleerd. In het openbaar groen wordt gewerkt met een gedragscode.

3.6 Water

3.6.1 Huidige situatie

3.6.1.1 Waterstructuur en riolering

De waterstructuur in het plangebied is in de periode 1960-2000 tot stand gekomen. Daarbij is de Soestwetering medio 1960 gekanaliseerd en verbreed ten behoeve van het aanlanden van boten voor aan het water geplande nieuwe bedrijfsterreinen. Vanaf 1977 is Marslanden D gerealiseerd en vanaf 1996 Marslanden G. Deze gebieden waren voor die tijd uiterwaardgebied. Het uiterwaardgebied ten noorden van de Oldeneelallee, tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering, is, mede vanwege de aanwezigheid van kievietsbloemen als uiterwaardgebied gehandhaafd. Ook een stukje gebied stroomopwaarts van de brug over de Nieuwe Wetering is, mede vanwege de aanwezigheid van kievietsbloemen, als uiterwaardgebied gehandhaafd.

Voor 1960 waren de gebieden van Marslanden te typeren als een slagenlandschap met een rivierkleibodem. De buiten het plangebied liggende landelijke gebieden ten noorden van de Nieuwe Wetering voerden het regenwater via de Herfterwetering af op de Nieuwe Wetering, aanvankelijk via een sluis en vanaf 1928 door middel van een gemaal. Het oorspronkelijke gebied Mars en Geeren loosde op diverse plaatsen op de Nieuwe Wetering en het Almelose Kanaal. Behalve enkele stukken bermsloot in gebied Marslanden A langs de Marsweg, zijn in het plangebied geen relicten meer aanwezig van de oorspronkelijke afwatering.

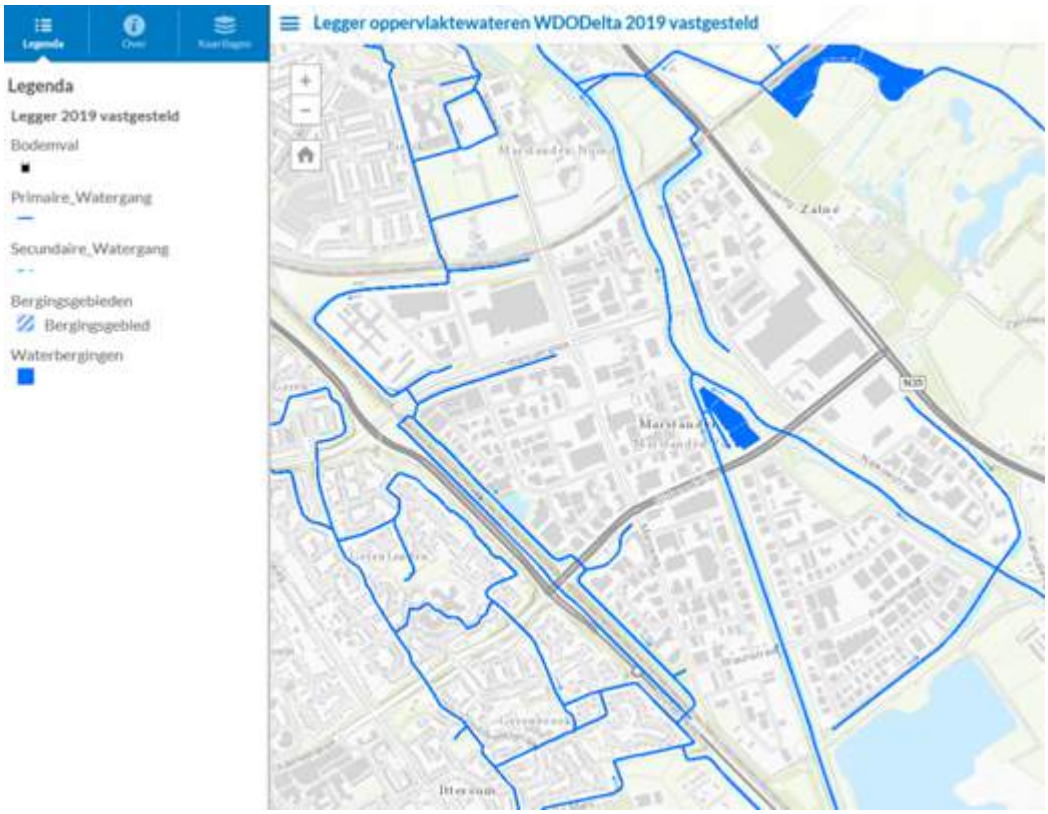
Ten behoeve van de nieuwe functie zijn de gronden in de gebieden Marslanden B tot en met G met zand opgehoogd tot circa +1,40mNAP. Gebied A is in de jaren '60 van de vorige eeuw geleidelijk aan ontwikkeld. In dit gebied ligt deels een gemengd rioolstelsel met een overstort op een net buiten het plangebied gelegen bermsloot langs de Goertjesweg. In de andere delen ligt een gescheiden rioolstelsel, behalve in Marslanden B waar een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd is.

De deelgebieden Marslanden B, D en G lozen door middel van een eigen rioolgemaal en persleiding in het deelgebied C-E-F. Het afvalwater van deelgebied A en het in deelgebied C-E-F geloosde afvalwater wordt door middel van twee rioolgemalen en persleidingen in het gemengde rioolstelsel Pierik van het bemalingsgebied Turfmarkt geloosd.

In de plangebieden zijn waterbergingsvijvers gerealiseerd die qua oppervlak zijn afgestemd op het bergen van regenwater uit het gescheiden rioolstelsel (zie afbeelding hieronder). Het waterschap Drents Overijsselse Delta streeft door bemaling een vast maximum peil in de stedelijke gebieden na. De peilen zijn afgestemd op een goede drooglegging in de diverse deelgebieden van Marslanden.

De watergangen en bergingsvijvers in de deelgebieden Marslanden A, B, C, E en F hebben een vast streefpeil van -0,20mNAP. De bergingsvijvers zijn door middel van vaarduikers met elkaar verbonden. Via een duiker buiten het bestemmingsplangebied, aan het eind van de Marsweg, wordt geloosd op de hoofdwatergang van het waterbergingssysteem van Zwolle-Zuid-West (poldergemaal Markvoort, aan de Wijheseweg). Dit gemaal loost het water op de Soestwetering. De bergingsvijvers in dit deel van het plangebied worden op één punt belast door een onderbemalingsinstallatie van het jeugdtuinen- en sportveldencomplex dat ten noordwesten van de spoorlijn Zwolle-Meppel en de Marsweg ligt.

Ook in de deelgebieden Marslanden D en G ten noorden van de Nieuwe Wetering zijn bergingsvijvers aangebracht. Deze zijn qua grootte afgestemd op het bergen van regenwater uit het gescheiden rioolstelsel in deze gebieden. Het deelgebied D loost via een duiker buiten het plangebied, vanaf en ten noorden van de spoorlijn naar Meppel langs de Heinoseweg, in de Herfterwetering. Het gemaal Herfte waarborgt streefpeilen van respectievelijk -0,30 (max.) tot -0,50mNAP (min.) (bron: peilkaart WDODelta). Het deelgebied G ten noorden van de Nieuwe Wetering loost op een bergingsvijver die bemalen wordt door een gemaal aan de noordkant van de dijk Nieuwe Wetering en een maximum streefpeil van -0,2mNAP waarborgt. Het gedeelte G ten zuiden van de Nieuwe Wetering loost eveneens op een bergingsvijver waar gemaal De Marslanden-Zuid aan de zuidkant van de Nieuwe Weteringkade een vast streefpeil van -0,25mNAP waarborgt.



afbeelding: watergangen in Marslanden (bron: legger oppervlaktewateren WDODelta)

Watersysteem

Het watersysteem (watergangen en waterkeringen) binnen het plangebied blijft ongewijzigd.

Riolering

Hemelwater moet deels binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Het regenwater afkomstig van daken van kantoor- en bedrijfsgebouwen mag niet worden afgevoerd naar de riolering maar dient op een infiltratievoorziening te lozen (minimaal 4,5mm per m2 dakoppervlak). Deze infiltratievoorziening moet op het perceel, waarop het bedrijf staat, worden gerealiseerd. Het overige regenwater kan via een overstortconstructie worden afgevoerd naar het gemeentelijk regenwaterstelsel.

Ontwateringsdiepte

De ontwateringsdiepte is onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 cm boven het niveau van de openbare weg te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bv. toepassing van waterdichte materialen of drempels).

3.6.1.2 Waterbeheer

De bescherming tegen hoge buitenwaterstanden voor de binnendijks gelegen delen in het plangebied is gewaarborgd door de regionale waterkeringen langs het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering en de Soestwetering en de primarie waterkering langs de IJssel en Vecht.

Binnen het plangebied bevinden zich regionale waterkeringen (zie afbeelding 2). De kering is in beheer bij waterschap Drents Overijsselse Delta en beschermt het achterliggende gebied tegen hoogwater. Elke waterkering heeft een zogenaamde kern- en beschermingszone. In de keur van het waterschap zijn bepalingen opgenomen t.a.v. het in stand houden van het waterkerend vermogen van de waterkering. Eigenaren en gebruikers van een woning, bedrijf of perceel grond nabij een waterkering zijn verplicht om zich aan de keur te houden. De keur behoudt te allen tijde zijn zelfstandige werking.



afbeelding: waterkeringen in Marslanden (bron: legger waterkeringen WDODelta)

De huidige maaiveldhoogten zijn afgestemd op de na te streven waterpeilen in de bergingsvijvers en de wisselende waterstanden in de Sallandse weteringen (en dus ook de wisselende grondwaterpeilen). De streefpeilen worden door middel van gemalen in stand gehouden. In alle deelgebieden van Marslanden is in tijden van langdurige droogte direct of indirect watertoevoer mogelijk.

In en nabij watergangen is de keur van toepassing. In de keur van het waterschap is aangegeven zijn beperkingen aangegeven: wat mag wel en niet bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen in opgenomen.

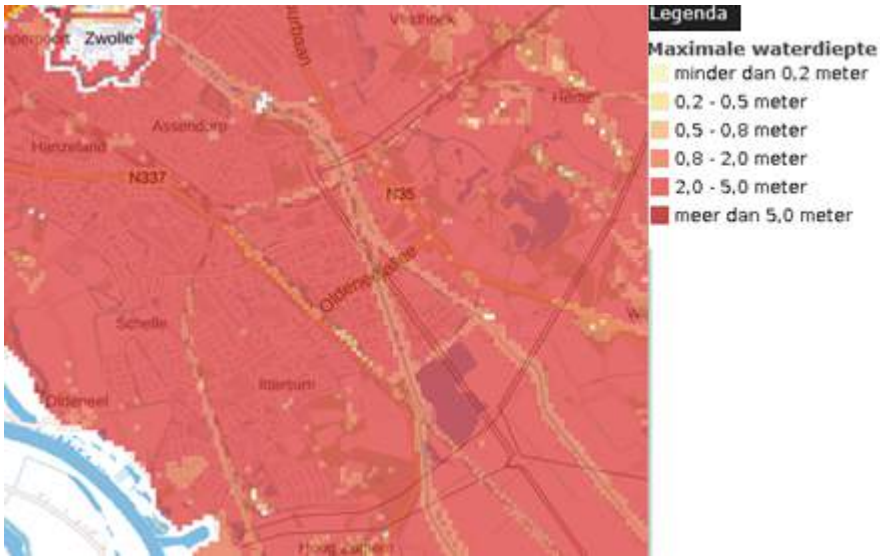
3.6.1.3 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

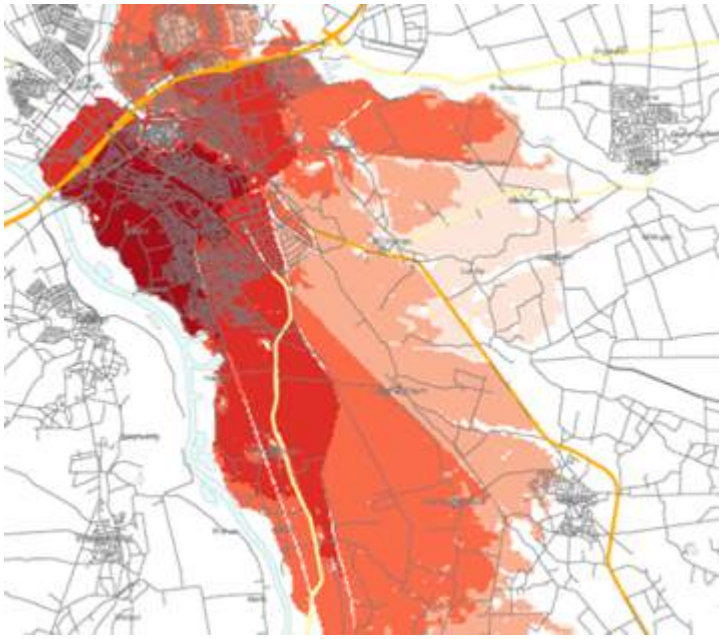
Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten zuiden van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in Marslanden tijdens een overstroming geschat tussen de 2,0 tot 5,0 meter (figuur 1). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep. De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In afbeelding 4 is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is snel, namelijk 6 tot 24 uur. Bij doorbraak van een regionale kering zal de tijd tot overstroming nog korter zijn. Overstroming vanuit het regionaal systeem (Sallandse weteringen) zal echter ook minder grote overstromingsdiepten geven.



Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: risicokaart.nl)



Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich

meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

3.6.2 Watertoets

Omdat dit bestemmingsplan een actualisering betreft en geen nieuwe ruimtelijke inrichting regelt die de veerkracht van het watersysteem aantasten, is de watertoetsprocedure niet doorlopen.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

Woningen

Binnen het plangebied zijn slechts 2 aaneengebouwde woningen gelegen. Deze bevinden zich aan de Kanaalweg 2 en 4.

Bedrijfswoningen

In Marslanden zijn slechts 5 bedrijfswoningen aanwezig. Deze bevinden zich aan de Marsweg 51, de Morsestraat 1, de Amperestraat 23, de Simon Stevinweg 18 en de Graham Bellstraat 4.

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen. De aanwezige woningen en bedrijfswoningen worden in bestemmingsplan Marslanden conserverend bestemd.

3.8 Voorzieningen

3.8.1 Sport & recreatie

Door het gebied loopt een aantal belangrijke recreatieve fietsroutes, die de stad verbinden met het buitengebied. De belangrijkste zijn het Weteringpad, langs de Nieuwe Wetering, en de Sekdoornse dijk. Het Weteringpad kent een aantal aftakkingen die eveneens een belangrijke rol spelen in de verbinding stad - buitengebied. Van belang zijn dan ook de aantakkingen vanuit dit gebied op het recreatienetwerk in het buitengebied en het woongebied van Zwolle-zuid via Itersumallee, Oldeneelallee, Oude Mars, Aalvangersweg, Kanaalweg en Oudeweg, Zalnéweg, Almelosepad en Marsweg. Er is één specifiek wandelommetje aangelegd bij de Nieuweweteringskade en Baileystraat. Het gebied van Gerenvonder dient tevens als uitloopgebied.

3.8.2 Maatschappelijk

In Marslanden zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

Penitentiaire inrichting

In Marslanden B bevindt zich aan de Huub van Doornestraat 15 de Penitentiaire Inrichting Overijssel.



foto: penitentiaire inrichting Overijssel

Brandweerkazerne

In Marslanden E bevindt zich aan de Marsweg 39 op de hoek met de Gerenweg de brandweerkazerne en vestiging van de Veiligheidsregio IJsselland.



foto: brandweerkazerne

Dierenasiel en dierenpension

In Marslanden F is aan de Graham Bellstraat 2 een dierenasiel met dierenpension en aan de Graham Bellstraat 4 de bijbehorende bedrijfswoning gevestigd.



foto: dierenasiel met rechts de bedrijfswoning

Zendmast

In Marslanden G bevindt zich aan de Telfordstraat 1 de zendmast van radio en tv.



foto: zendmast (op de voorgrond de Hoevenbrug)

3.8.3 Economische voorzieningen

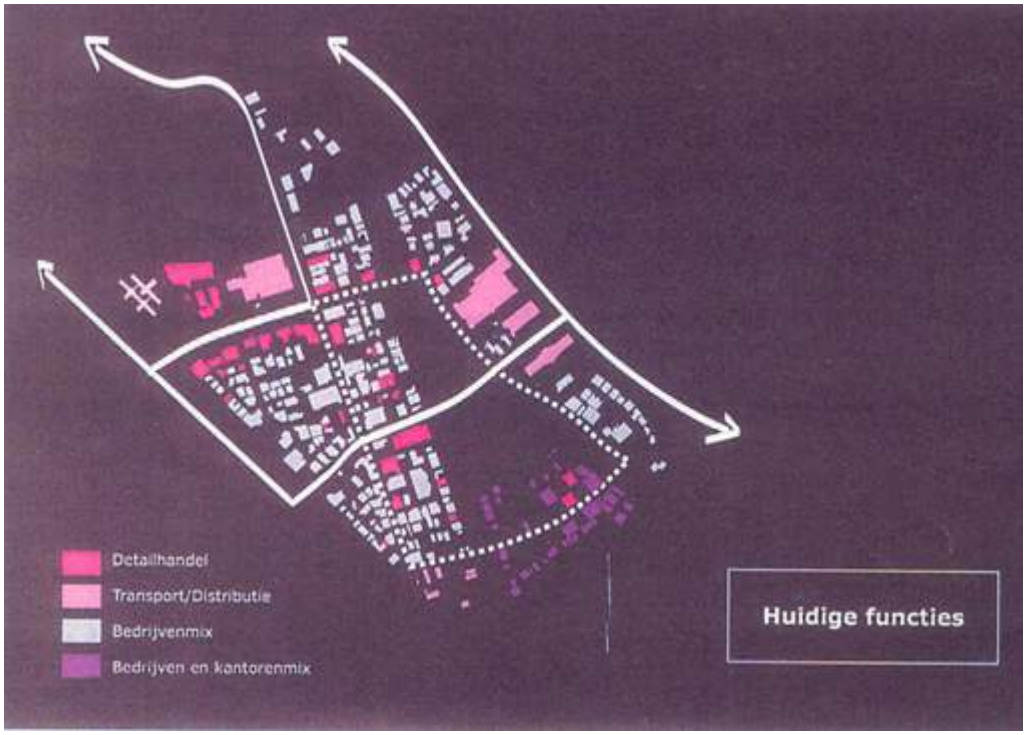
Positionering van het bedrijventerrein Marslanden

Evenals het merendeel van de Nederlandse en Overijsselse bedrijventerreinen is Marslanden een gemengd bedrijventerrein. Ten opzichte van andere gemeenten in Overijssel scoort Zwolle zeer goed. Na Enschede met 538 ha. heeft Zwolle met 517 ha. het hoogst netto vloeroppervlak aan bedrijventerrein in Overijssel. De oppervlakte van Marslanden is 275 hectare bruto en 167 hectare netto. Naast Marslanden zijn er nog drie

bedrijventerreinen in Zwolle, Voorst, De Vrolijkheid en Hessenpoort.

Gebiedsbeschrijving

Marslanden is opgedeeld in 7 deelgebieden A tot en met G.
De autohandel, autoreparatiebedrijven, groothandel en handelsbemiddeling zijn hoofdzakelijk gesitueerd op Marslanden E en F. Detailhandel is vooral gevestigd op Marslanden B, C en E en de bouwnijverheid bevindt zich voornamelijk op Marslanden C, E en F. Transport en distributie bevinden zich voornamelijk op Marslanden B en D. In Marslanden G komt een menging van bedrijven met daarbij behorende onzelfstandige kantoorruimte ("kantorenmix") veel voor.



In Marslanden F bevindt zich aan de Oldeneelallee een verkooppunt van motorbrandstoffen met inbegrip van de verkoop van lpg.

Op Marslanden zijn beeldbepalende bedrijven als PostNL, Albert Heijn Distributiecentrum en Tuinland gevestigd.

3.9 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.9.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip "geluidszone" gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied afgebakend langs de weg, het spoor of om een industrieterrein, waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en "andere geluidsgevoelige bestemmingen", zoals scholen en medische voorzieningen, die binnen de geluidszone zijn gesitueerd.

Wegverkeerslawaai

In gevolge de Wet geluidhinder geldt langs wegen een aandachtszone ten aanzien van wegverkeerslawaai, tenzij het woonerven of 30 km gebieden betreft. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de situatie binnenstedelijk dan wel buitenstedelijk gebied, zodat buiten deze zones in principe geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zones gelden de regels van de Wet geluidhinder met betrekking tot het grondgebruik. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies is noodzakelijk. Bedrijven en kantoren (behoudens het binnenniveau) zijn geen geluidgevoelige functies.

Langs het bedrijventerrein lopen de Ceintuurbaan en de IJsselallee, waarvoor een aandachtszone van 350 meter aan beide zijden van de weg geldt, en de Wijheseweg en Heinoseweg, waarvoor een aandachtszone van 200 meter aan beide zijden van de weg geldt. Voor de Marsweg, de Ittersumallee, de Gerenweg en de Oldeneelallee is deze zone aan beide zijden van de weg 350 meter. De overige wegen in het gebied hebben een zone van 200 meter. Omdat het een bedrijventerrein betreft, komen er geen 30 km gebieden zonder zone voor.

Het plangebied betreft een gezoneerd industrieterrein. Binnen het bedrijventerrein zijn, met uitzondering van enkele dienstwoningen, geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen.

Een aantal dienstwoningen is geïsoleerd vanwege wegverkeerslawaai. Op het bedrijventerrein worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Aan de zuidoostrand van het bedrijventerrein aan de Kanaalweg bevinden zich binnen het plangebied nog twee bestaande woningen. De bestaande penitentiaire inrichting aan de Huub van Doornestraat is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet en het Besluit geluidhinder. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Spoorweglawaai

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de spoorweg Zwolle-Almelo en aan de noordzijde door de spoorweg Zwolle-Meppel. Hiervoor geldt een aandachtszone aan beide zijden van de spoorbaan van respectievelijk 100 en 700 meter, waarbinnen akoestisch onderzoek nodig is (zie kaart 'Geluid'). Buiten deze zones mogen in principe geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan 55 dB spoorweglawaai, de voorkeursgrenswaarde voor woningen of 53 dB, de voorkeursgrenswaarde voor andere geluidsgevoelige functies. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Industrielawaai

Op het bedrijventerrein is de vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, niet uitgesloten. Daarom dient het bedrijventerrein te zijn gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder.

Geluidszone vastgesteld in 1991

De oorspronkelijke geluidzone van industrieterrein Marslanden is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 22 januari 1991, welke op 21 maart 1991 is goedgekeurd door de Kroon.

Deze zone is vastgesteld op basis van de verleende vergunningen. Binnen de 55 dB(A) contour lagen circa

100 woningen, zodat een saneringsonderzoek moest worden opgestart. Omdat de actuele geluidsbelasting bij alle woningen lager lag dan 55 dB(A) was het doel van het saneringsonderzoek om te bezien hoe de vigerende vergunningen van de bedrijven meer in overeenstemming konden worden gebracht met hun feitelijke geluidsproductie. In het saneringsonderzoek is eveneens onderzocht of de zone diende te worden aangepast ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein met Marslanden G.

Bij de inrichting van Marslanden G is door 'inwaartse' zonering (ook wel 'interne' zonering genaamd) gestreefd naar een zo groot mogelijke beperking van de hinder buiten het bedrijventerrein. Geluidarme bedrijfsactiviteiten zijn gesitueerd aan de buitenkant van het bedrijventerrein (bufferwerking), terwijl de meer centraal gelegen kavels zijn gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten, die meer geluid produceren. Het bedrijventerrein is op diverse plaatsen omzoomd door groen- en waterpartijen die ook een afstandswerking met zich mee brengen.

Het onderzoek heeft geleid tot een saneringsprogramma dat door de minister van VROM op 30 oktober 1997 is vastgesteld. Hierdoor kan de zone dichter tegen het bedrijventerrein worden gelegd. Een wijziging van de zone zal moeten worden vastgelegd door een wijziging van de bestemmingsplannen die gelden voor de desbetreffende delen van de zone.

Uitbreiding geluidszone in 2000

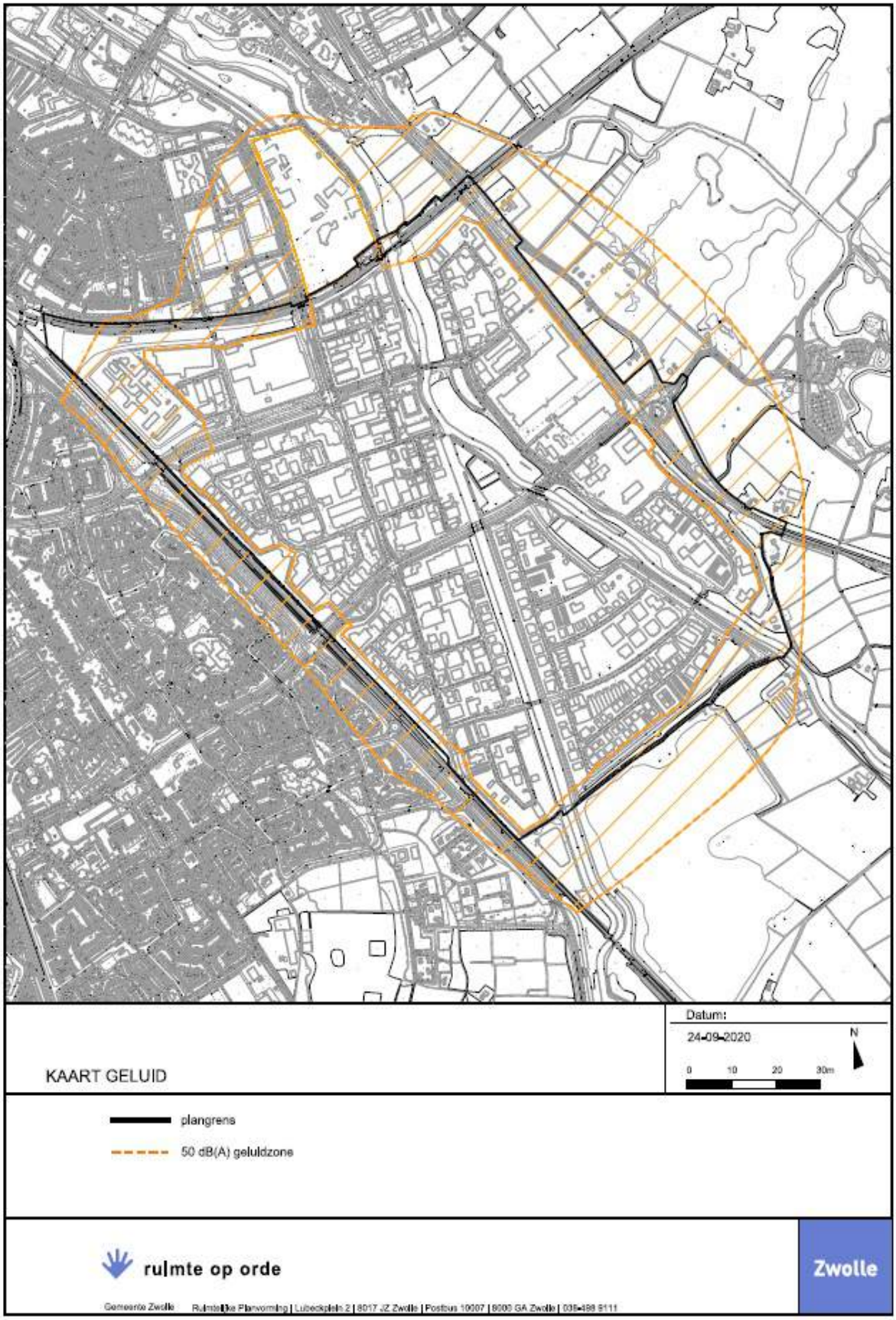
Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Marslanden B is onderzocht in hoeverre de in 1991 vastgestelde geluidszone gewijzigd moest worden. Daarbij werd rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid op de rest van het bedrijventerrein en met de voorziene ontwikkelingen op Marslanden B. Daarbij moest met name rekening gehouden worden met het postsorteer- en verdeelcentrum. Uitgangspunt was dat het aantal woningen binnen de zone niet mocht toenemen. Hoewel de penitentiaire inrichting aan de Huub van Doornestraat niet als een geluidsgevoelige functie werd beschouwd werd het gezien de aard van de functie van de inrichting wel zinvol geacht de geluidsbelasting binnen de inrichting tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De penitentiaire inrichting dient een zekere bescherming te genieten, omdat in het gebouw immers dag en nacht mensen verblijven. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de realisering van de geplande activiteiten in Marslanden B de maximale geluidsbelasting, die op de gevel van de penitentiaire inrichting optreedt, 55 dB(A) bedraagt. Door gevelisolatie is echter een acceptabel binnenniveau van 35 dB(A) gerealiseerd. Dit niveau komt overeen met de streefwaarde voor het binnenniveau van woningen. De zone is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Marslanden B door de gemeenteraad op 8 mei 2000 een stuk naar het westen opgeschoven. Deze wijziging is op 5 juli 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel.

Aanpassing geluidszone in 2009/2010

Het saneringsprogramma dat door de minister van VROM op 30 oktober 1997 is vastgesteld en de nieuwe interne zonering maakten het mogelijk de grens van de bestaande geluidszone aan de westzijde te wijzigen door deze niet meer door de woonwijk Zwolle-zuid te laten lopen maar meer parallel aan de IJsselalee te laten verlopen. Een geluidswal in de groenvoorziening aan de west- en zuidzijde van de nieuwe interne zone 7 zorgt voor voldoende afscherming van het geluid in de richting van Zwolle-zuid en de Oude Mars (zie kaart 'Geluid'). Deze zonewijziging heeft plaatsgevonden door deze op te nemen in de bestemmingsplannen Zwolle-zuidoost (vastgesteld 31 mei 2010) en de Oude Mars (vastgesteld 11 mei 2009).

Actuele geluidszone

Het totaalbeeld van de actuele geluidszone van industrieterrein Marslanden is opgenomen op de kaart 'Geluid'. Gebleken is dat de zone niet hoeft te worden aangepast. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Onderzoek is dan ook niet nodig.


KAART GELUID
Datum:
24-09-2020
N
0
10
20
30m
plangrens
50 dB(A) geluidzone
ru|mte op orde
Zwolle
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lübeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

kaart: begrenzing actuele geluidzone industrieterrein Marslanden

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.9.2 Milieuzonering

Een overzicht van de bedrijvigheid die voorkomt op het bedrijventerrein is opgenomen in paragraaf 3.8.3.

Milieucategorieën

De bedrijven op bedrijventerrein Marslanden kunnen worden ingedeeld in de milieucategorieën, welke zijn gebaseerd op de lijst van bedrijfsactiviteiten van het nieuwe rapport "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG van maart 2009. De indeling is gebaseerd op de minimale afstand, welke noodzakelijk in acht moet worden genomen tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied om hinder uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor deze categorieën gelden de volgende minimale afstanden als richtlijn:

categorie 1: minimale afstand 10 meter;

categorie 2: minimale afstand 30 meter;

categorie 3.1: minimale afstand 50 meter;

categorie 3.2: minimale afstand 100 meter;

categorie 4.1: minimale afstand 200 meter;

categorie 4.2: minimale afstand 300 meter;

categorie 5.1: minimale afstand 500 meter.

Interne zonering

Het bedrijventerrein Marslanden blijft bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2. Als uitzondering hierop is in zone 6 een koffiebranderij (cat. 5.1) toegestaan.

Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur.

Bij de inrichting van Marslanden is door 'inwaartse' zonering (ook wel 'interne' zonering genaamd) gestreefd naar een zo groot mogelijke beperking van de hinder buiten het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën zijn gesitueerd aan de buitenkant van het bedrijventerrein (bufferwerking), terwijl de meer centraal gelegen kavels zijn gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten, die meer milieubelastend zijn. Bij de nieuwe zonering is uitgegaan van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke behoort bij het nieuwe VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009.

De interne zonering is op de onderstaande kaart weergegeven.

Ten westen van de Marsweg zijn in principe de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan en aan de oostzijde van de Marsweg zijn in principe de categorieën 1 tot en met 4 toegestaan conform het Masterplan +.

Bij de interne zonering is niet alleen naar de milieuaspecten gekeken, maar ook naar de verder gewenste differentiatie op het bedrijventerrein. Daarom zijn bepaalde bedrijfsactiviteiten in sommige zones toch niet toegelaten ook al zouden deze op grond van de te verwachte milieuhinder daar wel aanvaardbaar zijn. Dit heet segmentering.

Bestaande bedrijfsactiviteiten die niet passen in een bepaalde zone zijn als afwijkend gebruik toch op hun huidige adres binnen de zone toegestaan. Met een wijzigingsbevoegdheid kan dit afwijkende gebruik na vrijwillige beëindiging worden opgeheven.

De bestaande bedrijfswoningen blijven toelaatbaar op hun huidige adres. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.

In alle zones zijn openbare nutsvoorzieningen toegestaan en zelfstandige kantoren niet toegestaan.


DHP+ RECA+ autowas
CAT 1-2-3
CAT 1-2-3+ keukenzaken
CAT 1-2-3-4 + koffiebranden
3 DHP
CAT 1-2-3-4
CAT 1-2-3+ sporthal
CAT 1-2-3-4 200m
CAT 1-2-3-4 FP De Geeren
Wolters
CAT 1-2-3+ autosloperijen
CAT 1-2-3-4 200m
Oude Mars
KAART
Datum:
07-01-2020
N
0 10 20 30m
plangrens
DHP perifere detailhandel
FP facility point
RECA restaurants en cafés
W woningen
andere functies
6 interne zonering
ruimte op orde
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111
Zwolle

kaart: interne zonering industrieterrein Marslanden

Zone 1 betreft Marslanden A, dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen.
Deze locatie blijft dan ook buiten beschouwing.

Zone 2
Deze zone is bestemd voor perifere detailhandel met café-restaurants, afhaalrestaurants en autowasserijen als ondersteunende activiteiten.

Zone 3
Deze zone is uitsluitend bestemd voor perifere detailhandel.

De op Marslanden toegestane perifere detailhandel blijft beperkt tot de branches: bouwmarkt, keukens tapijt en tuincentrum. Voor meubelen of beddenzaken blijft de woonboulevard in Voorsterpoort gereserveerd. In de regels worden de begrippen perifere detailhandel en detailhandel in meubels (waaronder bedden) omschreven.

Zone 4 tot en met 6
In deze zones is de groothandel in en reparatie van auto's, boten en caravans toegestaan.

Zone 4
Deze zone is bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2.

Aan de Marsweg 33 en 37A, B en C is perifere detailhandel toegestaan ter plaatse van de bestaande keukenzaken. Een sporthal is toegestaan aan de Nikolaus Ottostraat 3. Alle bouwblokken aan de westzijde van de Marsweg, die niet vallen onder de zones 2 en 3, vallen onder zone 4.

Zone 5
Deze zone is een bufferzone bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Een zelfstandig kantoor is toegestaan in het gebouw Tricolore aan de Telfordstraat 1-5

Zone 6
Deze zone is bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

Dit zijn bouwblokken aan de oostzijde van de Marsweg. Uitzondering hierop is de koffiebranderij aan de Curieweg 23 en 25. Deze valt onder milieucategorie 5.1.
In het Facility Point De Geeren aan de Eifelstraat 1 zijn een zelfstandig kantoor, een café-restaurant en een kinderdagverblijf toegestaan. In zone 6 is ook de brandweerkazerne toegestaan en ten slotte is hier de groothandel in schroot van Wolters toegestaan.

In zone 6 kan ontheffing worden verleend voor nieuwe Bevi-bedrijven. Deze zone is op voldoende afstand gelegen van de noordrand, waar veel kwetsbare objecten zijn gelegen, en op voldoende afstand van de omliggende woonbebouwing. De PR 10-6 contour mag niet over een buurperceel liggen, maar wel over infrastructuur of een groenzone.

Zone 7
Deze zone (Marslanden-zuid) is net als zone 4 bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2, maar uitsluitend in deze zone zijn autosloperijen en de handel in afval en schroot toelaatbaar. Hier is ook de detailhandel in auto's, boten en caravans toegestaan.

Een geluidswal in de groenvoorziening aan de west- en zuidzijde zal voor voldoende afscherming kunnen zorgen van het geluid in de richting van Zwolle-zuid en de Oude Mars.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grens tussen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en groenvoorzieningen aan te passen, indien het tracé van de geluidswal dit nodig maakt.

Aan de Graham Bellstraat 2 is hier een dierenasiel en dierenpension toegestaan.

Afwijken van toegestane bedrijfsactiviteiten

In alle zones kan via een afwijking bij omgevingsvergunning bepaalde productiegebonden detailhandel en groothandelgebonden detailhandel worden toegestaan, mits beperkt tot 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 100 m².

Via een afwijking bij omgevingsvergunning kan ook detailhandel in goederen die wegens brand-, explosie-, of milieugevaar niet in woon-of winkelconcentraties thuishoren worden toegestaan.

Eveneens kan via afwijking bij omgevingsvergunning de detailhandel in landbouwwerktuigen en meststoffen worden toegestaan. Deze ontheffingen zijn niet mogelijk in de zones 2 en 3.

In de zones 4 tot en met 6 kan via afwijking bij omgevingsvergunning de detailhandel in auto's, boten en caravans worden toegestaan.

Voor een beschrijving van andere functies wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Bestemmingsregels.

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien middels dit bestemmingsplan. Het is conserverend van aard. Onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering is derhalve niet noodzakelijk.

3.9.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Daarin zijn normen opgenomen met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. In het verleden zijn meerdere onderzoeken naar de luchtkwaliteit gedaan. In de jaarrapportages 2005 en 2006 worden langs de wegen in het plangebied geen overschrijdingen van de normen meer aangetroffen. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Derhalve is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig en is luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.9.4 Bodemkwaliteit

Het plangebied betreft een industrieterrein, waar sinds 1960 bedrijfsactiviteiten zijn gestart.



kaart: situatietekening bodemkwaliteit

Op grond van het Historisch bodembestand (HBB) zijn er in het plangebied meerdere locaties bekend waar mogelijk verontreinigingen aanwezig zijn. Deze worden weergegeven met de blauwe, bruine en gele vlakken op de situatietekening. Uit het bodeminformatiesysteem blijkt tevens dat er reeds op veel plaatsen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (zie de groene vlakken in de situatietekening). Ook zijn er reeds plaatselijk saneringen uitgevoerd en in voorbereiding. Ten aanzien van bodem kan er een grove indeling gemaakt worden met locaties waar vóór of na 1987 een bodemverontreiniging is ontstaan. Dit betekent dat voor locaties waar bedrijfsactiviteiten zijn gestart na 1987 de verwachting bestaat dat de bedrijven zelf maatregelen nemen om bodemverontreiniging te voorkomen. Indien toch bodemverontreiniging wordt veroorzaakt dient deze onverwijld te worden verwijderd. Dit is dus een verantwoordelijkheid van de bedrijven zelf en wettelijk is dit geregeld in de Wet milieubeheer.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op of beïnvloed worden door de bodemkwaliteit. Derhalve is geen bodemonderzoek nodig en is het aspect geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.9.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Het gaat hierbij om de risico's van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het besluit externe veiligheid transportroutes, het basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).



Uitsnede risicokaart

Binnen het plangebied zijn een meerdere risicovolle inrichtingen (rode punten), buisleidingen (rode stippellijn) en transportroutes (zwarte en groene lijnen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoert gelegen. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het staat geen nieuwe risicovolle bestemming toe of bestemming die het aantal personen laat toenemen en bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op externe veiligheid. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen geweest die zullen leiden tot een toename van het risico. Daarom kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is ten aanzien van de realisatie van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplankaart/regels

Bij dit bestemmingsplan is gekozen om in principe geen nieuwe risicobronnen toe te laten. Ontheffing kan worden verleend voor nieuwe Bevi-bedrijven in zone 6.
Nieuwe kwetsbare objecten worden niet toegestaan in de zones 1, 4, 5, 6 en 7.

Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals complexen met meer dan 5 winkels (gezamenlijk b.v.o. > 1000 m2) of winkels met een totaal b.v.o. > 2000 m2 per winkel.

3.9.6 Kabels, leidingen en straalpaden

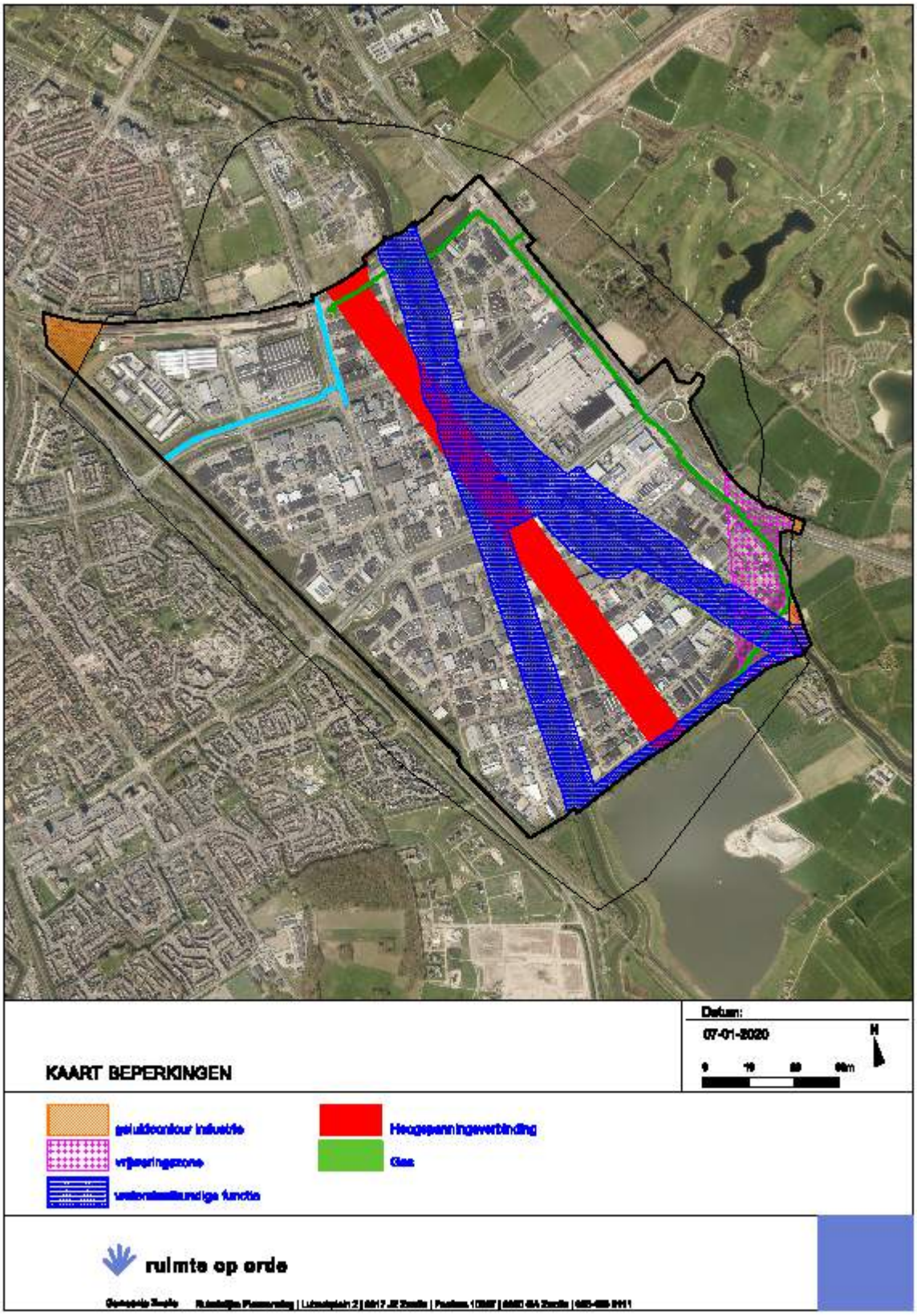
Door het plangebied lopen:

- hoofdtransportleidingen voor drinkwater;
- hoofdgastransportleidingen;
- bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Zie de onderstaande kaart 'Beperkingen'.

Al deze leidingen zijn op de plankaart aangegeven door middel van een dubbelbestemming.

Er bevindt zich boven het plangebied één straalpad (zie kaart 'Beperkingen'). Dit is het straalpad van de straalverbindingstoren Zwollerkerspel aan de Vecht richting Ugchelen. De hoogteligging van 43 meter van dit straalpad is dermate hoog dat er geen dubbelbestemming ter bescherming voor nodig is.



kaart: beperkingen

3.10 Duurzaamheid

Zwolle wil in 2050 een volledig energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Daarbij wordt naast de bebouwde omgeving ook rekening gehouden met mobiliteit. Energieneutraal is een enorme energietransitie-opgave. Uitgangspunt is dat nieuw stedelijk gebied vanaf het begin energieneutraal wordt gerealiseerd. Dit vraagt veel van de architectuur, de isolatiewaarden, techniekkeuze en opwekcapaciteit op de eigen kavel.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Marslanden zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Marslanden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels;**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik;**
- **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;

6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 24 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

Artikel 15 Leiding - Gas;

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding;

Artikel 17 Leiding - Water;

Artikel 18 Waarde - Archeologie;

Artikel 19 Waterstaat - Waterberging;

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering.

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar

alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 24 Algemene procedureregels;

Artikel 25 Overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Lijst van afwijkend gebruik dat toegestaan is in de bestemming 'Bedrijf';
2. een Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming 'Bedrijf' met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming betreft het grootste gedeelte van het plangebied.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarvoor wordt de bestemming verdeeld in 7 verschillende interne zones. Hierbij wordt verwezen naar een als Bijlage 2 bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen. Daarin staat voor de verschillende zones aangegeven welke bedrijfsactiviteiten wel en welke niet zijn toegestaan. Opslagen en installaties staan aan het eind van de staat apart aangegeven.

In paragraaf 3.9.2 Milieuzonering is de interne zonering van het bedrijventerrein verder omschreven.

Toelaatbare activiteiten die niet in de op bedrijventerreinen gerichte staat voorkomen, zijn apart in de bestemmingsomschrijving aangegeven. Bedrijfsactiviteiten, welke alleen op de huidige plaats en niet in een gehele zone toelaatbaar zijn, worden als "afwijkend gebruik" op de plankaart aangegeven en in Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik van de regels per adres omschreven.

De plaats van bestaande bedrijfswoningen staat op de plankaart aangegeven. Hier zijn specifieke regels voor van toepassing. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.

De Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009. De staat maakt als Bijlage 2 onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een ontheffing voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.

In Bijlage 2 is voorafgaand aan de staat een Algemene verklaring van de opzet van de staat en de Betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Artikel 7 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer' gevoegd. In de bestemming 'Groen' zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming 'Groen' zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Afwijkend gebruik:

De aanduiding 'specifieke vorm van groen - afwijkend gebruik' is opgenomen voor de locatie van de kynologenclub aan de Huub van Doornestraat 17. Op die locatie zijn gebouwen, terreinen, parkeervoorzieningen en verhardingen toegestaan ten behoeve van een kynologenclub.

Artikel 10 Tuin

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken als bedoeld in 1.74 overig bouwwerk: worden gebouwd.

Artikel 11 Verkeer

In tegenstelling tot woonwijken wordt bij een bedrijventerrein geen onderscheid gemaakt in een aparte bestemming voor verkeer met een stroomfunctie en verkeer met een verblijfsfunctie in een 30 km gebied.

In verband met de Wet geluidhinder moet het toegestane aantal rijbanen wel worden vastgelegd, omdat de breedte van de geluidszones van wegverkeerslawaai daarvan afhangt. Het aantal rijbanen voor de wegen op Marslanden is daarom opgenomen in artikel 11 Verkeer.

Artikel 13 Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere

bestemmingen.

Artikel 14 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten. De bestemming is in het plangebied van Marslanden opgenomen voor woningen aan de Kanaalweg 2-4.

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden in het kader van de deregulering afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn, wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied met de bestemming 'Wonen' aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de

landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Afwijkend gebruik:

De hoofdgebouwen met een afwijkend gebruik dat niet valt onder beroep aan huis of met een beroep aan huis groter dan 30% / 50m² zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In de regels (artikel 14.1 onder b) staat aangegeven welk afwijkend gebruik is toegelaten en voor welk deel van de bouwwerken en het bijbehorende erf dit afwijkende gebruik is toegestaan.

Artikel 17 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden (zie kaart Beperkingen in paragraaf 3.9.6).
In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.
Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.
Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart in paragraaf 3.2 Archeologie).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied, het water van en de dijken langs de Nieuwe Wetering en Soestwetering.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming 'Artikel 20 Waterstaat - Waterkering' samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.
Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.

Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

4.4 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

Deze gebiedsaanduiding betreft de vastlegging van de bestaande geluidszone rond het industrieterrein Marslanden voor zover gelegen binnen het plangebied. Er worden geen wijzigingen in de zonegrens aangebracht. Zie kaart in paragraaf 3.9.1 Geluid.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 24 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 25 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Zie paragraaf 2.4 Verkeersbeleid.Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de 'Regeling Parkeernormen 2016'.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 27 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

Deze bijlage omvat per adres het afwijkend gebruik dat binnen de bestemming 'Bedrijf' is toegestaan.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen:

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming 'Bedrijf'.
De staat maakt als Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.
In Bijlage 2 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Omdat de gemeente binnen het conserverende gedeelte van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan voor het conserverende gedeelte te voegen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van het bestemmingsplan Marslanden. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt geen aparte inspraak georganiseerd.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Op 22 januari 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan Marslanden in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar instanties en organisaties verzonden met het verzoek om voor 17 februari 2021 schriftelijk te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende 16 instanties en organisaties:

1. **Provincie Overijssel**
2. **Veiligheidsregio IJsselland**
3. **Waterschap Drents Overijsselse Delta**
4. **Tennet**
5. **Gasunie**
6. **ProRail**
7. **Ondernemersclub Marslanden**
8. **NatuurPlatform Zwolle / Milieuraad Zwolle**
9. **Rijkswaterstaat**
10. **Vitens**
11. **Enexis**
12. **Postnl**
13. **Kamer van Koophandel**
14. **KPN straalverbindingen**
15. **VNO-NCW Midden**
16. **Natuur en Milieu Overijssel**

Onderstaand de vooroverlegreacties die ontvangen zijn. Dit betreft de nummers 1 tot en met 8.
Van de overige instanties en organisaties is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

1. Provincie Overijssel

opmerking:

Aangegeven wordt dat het plan bijdraagt aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Hiermee is voldaan aan het ambtelijk vooroverleg met de provincie.

reactie:

Van de vooroverlegreactie is kennis genomen.

2. Veiligheidsregio IJsselland

opmerking:

Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen beoogt. De situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet. De bestaande risicobronnen in en nabij het plangebied zijn voldoende beschreven in het bestemmingsplan. Met betrekking tot externe veiligheid zijn er dan ook geen opmerkingen of aanvullingen.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan en voldoet aan de voorwaarden om op te gaan in het Omgevingsplan. Het staat geen nieuwe risicovolle bestemming(en) toe of bestemming die het aantal personen laat toenemen en bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op externe veiligheid. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen geweest die zullen leiden tot een toename van het risico.

In zone 6 kan door middel van een ontheffing een nieuwe Bevi inrichting worden toegestaan. Nieuwe kwetsbare objecten worden niet toegestaan in de zones 1, 4, 5, 6 en 7.

Verzocht wordt om bij het verlenen van een ontheffing voor een Bevi inrichting in zone 6 en het toestaan van nieuwe kwetsbare objecten in zones 2, 3 opnieuw advies te vragen.

reactie:

Bij overwegen van het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een nieuwe Bevi inrichting (art. 3.6.1 onder b van de regels) is als voorwaarde opgenomen dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (art. 3.6.2 van de regels). Een afweging hierover wordt onder andere gemaakt met advies van een Milieuplanoloog. Als werkafspraak zal worden opgenomen dat bij afweging van een afwijking voor een Bevi inrichting in zone 6 en het toestaan van nieuwe kwetsbare objecten in zones 2, 3 opnieuw advies gevraagd zal worden aan de Veiligheidsregio in het periodiek overleg.

3. Waterschap Drents Overijsselse Delta

opmerking:

Het Waterschap verzoekt de bestemmingen en dubbelbestemmingen in overeenstemming te brengen met onze legger en Keur. Het gaat met name om de bestemming van het waterstaatswerk (dit is buitendijks gebied), de beschermingszone B rondom de keringen en de kering zelf.

De hele driehoek van het plangebied dat tussen de keringen ligt, ligt namelijk buitendijks, en is dus in zijn geheel aan te wijzen als waterstaatswerk. Verzoek om deze de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatskundige functie' te geven. Verzoek om de beschermingszones rondom de dijk een aanduiding te geven (bijv. 'vrijwaringszone - dijk').

reactie:

Voor wat betreft het opnemen van een dubbelbestemming voor het buitendijks gebied (driehoek Nieuwe Wetering-Soestwetering-Sekdoornsedijk) het volgende. Het voorliggende bestemmingsplan Marslanden is conserverend van aard. Het legt bestaande bouw- en gebruiksrechten geactualiseerd vast en beoogt geen wijziging wat betreft vastleggen van te beschermen belangen. De dubbelbestemming die ziet op het waterstaatsbelang is dan ook conserverend uit het geldende bestemmingsplan overgenomen voor het gebied van de waterkeringen (zone A).

In het toekomstige Omgevingsplan zal opnieuw worden bezien hoe de waterstaatkundige belangen worden beschermd en vastgelegd. Hierbij zal het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden betrokken.

Vooruitlopend op de keuzes die worden gemaakt in het Omgevingsplan is het niet wenselijk om ten opzichte van het geldende ruimtelijke regime nu een dubbelbestemming nieuw op te nemen voor het buitendijks gebied. Ook is het om deze reden niet wenselijk om ten opzichte van het geldende ruimtelijke regime nu een gebiedsaanduiding met regeling nieuw op te nemen voor de beschermingszones rondom de dijk.

Wij nemen hierbij in aanmerking dat de waterstaatkundige belangen in het gebied reeds bescherming genieten middels de keur.

4. Tennet

opmerkingen:

1. In het plan zijn regels opgenomen voor de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning (artikel 16) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (art. 17). Omdat zich binnen de grenzen van dit plan alleen bovengrondse hoogspanningsverbindingen bevinden kan artikel 16 uit dit plan worden verwijderd.
2. Artikel 17.1 onder b
   Hier nog een toevoeging te maken van "(veiligheids)voorzieningen.
   De veiligheidsvoorzieningen behoren onlosmakelijk bij de gronden van deze bestemming. Denk bijvoorbeeld aan hekwerken rondom masten of een opstijgpunt.
3. Artikel 17.5.1 onder a
   Hier graag een toevoeging maken na het woord 'aanbrengen' van "en/of rooien". Bij het rooien van hoogopgaande beplanting kunnen gevaarlijke situaties ontstaan (overslag) en Tennet wil dit te allen tijde voorkomen door veiligheidsvoorwaarden te kunnen stellen.
4. Artikel 17.5.1
   Graag toevoegen als g, h en i
   g. wijzigen van maaiveld of weghoogte;
   h. aanleggen van wegen en parkeerplaatsen;
   i. aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 17 omschreven bestemming.

reactie:

1. Dit is terecht opgemerkt. De regels ('Leiding - Hoogspanning') en tekst over ondergrondse hoogspanningsverbindingen wordt uit de regels en toelichting verwijderd.
2. Veiligheidsvoorzieningen als hekwerken en opstijgpunten worden beschouwd als 'overige bouwwerken' ten behoeve van de hoogspanningsverbinding en zijn daarmee als afdoende geregeld in art. 17.1 onder a en b van de regels. Voor 'overige bouwwerken' zijn bouwregels opgenomen.
3. De regel wordt gewijzigd in "a. het aanbrengen of verwijderen van beplanting en bomen;"
4. Het wijzigen van maaiveld of weghoogte wordt vervat onder "d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;" en is daarmee afdoende geregeld.
   Het aanleggen van wegen en parkeerplaatsen is vervat onder "b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;" en is daarmee afdoende geregeld.
   Bij het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur gaat het meestens om bouwwerken, niet om werkzaamheden. Deze zijn al vervat in art. 17.2.1 en daarmee afdoende geregeld.

5. Gasunie

opmerkingen:

1. De Gasunie verzoekt om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Dit gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven.
2. 15.3.2 Voorwaarden

Verzoek om bij onderdeel d. te spreken van vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder.
3. 15.4 Specifieke gebruiksregels
   Verzoek om bij dit onderdeel de volgende bepaling toe te voegen:
   "Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten."
4. 15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
   Verzoek om het volgende op te nemen: "h. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;"
5. 15.5.2 Toegestane werkzaamheden
   Verzoek om de volgende bepaling toe te voegen:
   "- Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
   - Te spreken over zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON);"
6. 15.5.3 Voorwaarden
   Verzoek om hier te spreken over vooraf schriftelijk advies.

reactie:

1. Door de opgenomen dubbelbestemming geldt een bouwverbod ter bescherming van de leidingen en borging van de veiligheid. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerder. Wanneer dubbelbestemmingen samenvallen wordt bij alle betreffende leidingbeheerders advies ingewonnen. Indien blijkt dat er belangen in het geding zijn van één van de beheerders dan kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het opnemen van voorrangsregels is daarom niet nodig en is derhalve zelfs ongewenst.
2. De regel van art. 15.3.2 onder d wordt gewijzigd in "d. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder."
3. Het tegengaan van gebruik waardoor een kwetsbaar object ontstaat ziet op gebruik dat geen rekening houdt met de risico's die verbonden zijn aan de werking van de ondergrondse aardgastransportleiding. Het tegengaan van dit gebruik is al vervat in art. 15.4 onder a en daarmee afdoende geregeld.
4. De regel van art. 15.5.1 onder h wordt gewijzigd in "h. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen."
5. In de aanhef van art. 15.5.1 is de opsomming al gemaakt van de werkzaamheden die niet mogen worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning. Het is hierbij onnodig om in art. 15.5.2 aan te geven dat werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend mogen worden uitgevoerd. Dit is evident. De regel van art. 15.5.2 onder c wordt gewijzigd in "c. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;"
6. De regel van art. 15.5.3 onder d wordt gewijzigd in "d. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder."

6. ProRail

opmerkingen:

1. In het noordwestelijk deel van het bestemmingsplan (ten westen van gebied kynologenclub) is een deel van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' weggevallen. Verzoek om dit te herstellen.
2. In het noordoostelijk deel van het bestemmingsplan is bij de kruising tussen de Ceintuurbaan en de spoorlijn een deel van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' weggevallen. Verzoek om dit te herstellen.

reactie:

1. Dit wordt gewijzigd op de verbeelding.
2. Dit wordt gewijzigd op de verbeelding.

7. Ondernemersclub Marslanden

opmerking:

Gevraagd wordt of er veranderingen zijn in de toegestane bouwhoogtes op Marslanden.

Ook wordt gevraagd naar de status van het bestemmingsplan en zijn enkele vragen van leden toegezonden.

reactie:

Het bestemmingsplan Marslanden is conserverend van aard. Uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan is dat het de bestaande rechten (gebruiks- en bouwmogelijkheden) uit het geldende plan geactualiseerd vastlegt. In dit bestemmingsplan Marslanden zijn de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan Marslanden (vastgesteld 2010) ongewijzigd overgenomen.

De vraag naar de status van het plan en de vragen van leden zijn separaat beantwoord.

8. NatuurPlatform Zwolle / Milieuraad Zwolle

opmerkingen:

1. Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle vinden dat er in het voorontwerp bestemmingsplan Marslanden meer aandacht moet zijn voor de stadsbrede ambities voor wat betreft groen en milieu. Gevraagd wordt om alsnog stadsbreed en integraal aan de slag te gaan met vergroening van bedrijventerreinen.
   De ontwikkelingen rond bedrijventerreinen zouden gelinkt moeten zijn aan een integrale kijk, zoals momenteel in het proces Omgevingsvisie aan de orde is.
2. Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle verzoeken de gemeente om aan te geven hoe de natuur in de bestemming natuur zal worden beheerd en onderhouden. Behoud van de biodiversiteit vraagt een actieve houding in beheer.
3. Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle benoemen aanknopingspunten en voorbeelden voor de transitie van bedrijventerreinen van grijs naar groen. Daarbij geven zij aan graag mee te willen denken bij uitwerkingen en algemeen over het beleid rond de bedrijventerreinen.

reactie:

1. In het conserverend bestemmingsplan is een overzicht gegeven van het gemeentelijk beleid voor Marslanden op de verschillende thema's. Voor wat betreft het Groen zijn dit het Groenbeleidsplan en de Groene kaart als onderdeel van de Bomenverordening en de ontwerp Omgevingsvisie. Voor Marslanden werkt dit beleid door in de toedeling en onderscheid in de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Verkeer' en de regels daarvan. Het bestemmingsplan is uiteindelijk een planologisch instrument gericht op het toedelen van functies aan grond.
   De reactie van Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle over het realiseren van stadsbrede ambities op het gebied van duurzaamheid, vergroening, klimaatadaptatie, gezondheid en het Deltaplan Biodiversiteit overstijgt de reikwijdte van bestemmingsplan Marslanden.
   Momenteel is het proces gaande om te komen tot een visiedocument Toekomstbestendige bedrijventerreinen. Samen met de diverse parkmanagers en ondernemersverenigingen wordt bekeken hoe hier verder invulling aan wordt geven en de consequenties van de eventueel te ondernemen stappen. De snelheid en implicatie zal per bedrijventerrein verschillen. Wel is al gemerkt dat diverse ondernemers er positief in staan om samen aan duurzaamheidsvraagstukken te werken. De vooroverlegreactie van Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle wordt meegenomen in het uitwerken van deze visie. De definitieve visie wordt in samenspraak met Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle opgesteld.
   In de Omgevingsvisie is de ruimtelijke visie van de gemeente waarin de ambities zijn aangegeven voor de ontwikkeling van de stad. In 2017 is de Zwolse omgevingsvisie deel 1 door de gemeenteraad vastgesteld met ambities en kernopgaven voor de toekomstige ontwikkeling van de Zwolse leefomgeving. Onderdeel daarvan is een Natuurwaardenkaart. Het is de bedoeling die kaart de komende met Milieuraad Zwolle/Natuurplatform Zwolle verder uit te bouwen. De geactualiseerde versie van de (stadsbrede) natuurwaardenkaart inclusief tekstuele beschrijving gaat onderdeel uitmaken van de definitieve Omgevingsvisie.
2. In de beleidsagenda's is aangegeven hoe we de komende jaren willen omgaan met de verdere

ontwikkeling van het (al dan niet openbaar) groen. Nieuwe ontwikkelingen en de toenemende druk op de bestaande openbare ruimte door de groei van de stad vragen om voortdurende aanpassingen van die openbare ruimte. De Wateragenda (2015), de Groene Agenda (2015), de Duurzaamheidsagenda (2015), en de ontwerp Omgevingsvisie (2020) geven de stippen op de horizon en de richting daar naartoe aan. Naast de nieuwe ontwikkelingen uit de beleidsagenda's speelt ook het beheer van de openbare ruimte een belangrijke rol. De Visie BOR (2015) vormt samen met de beleidsagenda's het kader voor keuzes ten aanzien van de openbare ruimte.

3. Zie reactie op punt 1, tweede en derde alinea.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Marslanden met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP18006-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 archeologische monumenten:
terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden;

1.7 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 attentiemast:
een mast waarmee één of meerdere bedrijven de mogelijkheid hebben om zichzelf en/of hun producten te profileren in de omgeving;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.10 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 perceel betreft:
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.11 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.12 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.13 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;

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein gewenst is;

1.16 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;

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.18 beschermde monumenten:
monumenten die als beschermd monumenten zijn aangewezen en zijn ingeschreven in een monumentenregister;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.24 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;

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

1.26 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.28 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.29 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;

1.30 caravan:
een al dan niet uitklapbare aanhangwagen ingericht voor dag- en nachtverblijf van personen, welke met een normale snelheid over de weg mag worden voortbewogen;

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

1.32 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 historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.33 dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

1.34 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan 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;

1.35 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.36 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.37 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.38 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.39 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 extensieve dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.43 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;

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

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

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.50 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;

1.51 groothandelgebonden detailhandel:
detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;

1.52 hogere grenswaarde:
een maximum 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;

1.53 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.54 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of 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;

1.55 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of 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;

1.56 houtopstand:
bomen, waarvan de omtrek van de stam op 1,30 meter boven het maaiveld gemeten meer dan 30 centimeter bedraagt, en groepen en rijen kleinere bomen en heesters die een min of meer aaneengesloten geheel vormen en een oppervlakte beslaan van niet minder dan 50 m², zoals hagen, houtwallen, broekbosjes, erfbeplantingen en boomgaarden;

1.57 inwoning:
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.58 kampeerauto:
een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

1.59 kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.60 kantoor:
een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
dienstverlenende bedrijvigheid of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.62 kwetsbaar object:
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.63 landschapswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.64 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, 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;

1.65 meubels:
goederen bestemd voor het inrichten van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tafels, stoelen, banken, kasten en bedden met uitzondering van tapijt;

1.66 monumenten:
zaken of terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

1.67 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;

1.68 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

1.69 nutstuinen:
kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;

1.70 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;

1.71 onderkomen:
een voor dag- en nachtverblijf van personen of dieren geschikte constructie;

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

1.73 opslag:
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.74 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

1.75 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);

1.76 perifere detailhandel:
detailhandel, die ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in, onder andere:
meubels, woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair, caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten, kano's, planten, andere tuinartikelen, doe-het-zelf-artikelen en bouwmaterialen met bijbehorende artikelen, waarbij ondergeschikte detailhandel in accessoires en aanverwante kleine producten is toegestaan;

1.77 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;

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

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

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

1.81 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;

1.82 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;

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

1.84 stacaravan:
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.85 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;

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

1.87 stroomweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

1.88 tent:
een in hoofdzaak van textiel of andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf dat gemakkelijk is op te bouwen en in te pakken;

1.89 verblijfsrecreatie:
recreatie in de open lucht en overnachtingen in tenten, caravans, kampeerauto's of zomerhuizen op speciaal daarvoor ingerichte terreinen;

1.90 verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.91 verzorgend bedrijf:
het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en/of het 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;

1.92 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

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

1.94 watervilla:
een zich op het water bevindend bouwwerk dat nagenoeg voortdurend dient als woning en waarvoor andere regels betreffende de afmetingen gelden dan voor woonschepen;

1.95 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

1.96 woninginrichtingsartikelen:
goederen, geen meubels zijnde, bestemd voor het stofferen en/of verfraaien van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tapijten en andere vloerbedekking, gordijnen en woningtextiel;

1.97 wooneenheid:
elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.98 woonschip:
een zich op het water bevindend bouwwerk dat nagenoeg voortdurend dient als woning en waarvoor andere regels betreffende de afmetingen gelden dan voor watervilla's;

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 bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meerdere gevelvlakken, de buitenwerkse maat, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, dan wel tussen het maaiveld bij het ontbreken van een begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meer gevelvlakken, de buitenwerkse maat, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de inhoud van een dijkwoning:
in afwijking van het bepaalde in artikel 2.8 geldt voor dijkwoningen dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.12 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.

2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:
    1. bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de met een nummer in de staat aangegeven zones, waarbij deze zones in een bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone' zijn aangeduid met een nummer achter het woord 'zone';
    2. openbare nutsvoorzieningen;
    3. café-restaurants en afhaalrestaurants, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2';
    4. autowas- en poetsinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2';
    5. perifere detailhandel, evenwel met uitzondering van detailhandel in meubels, waarbij nevenartikelen slechts toelaatbaar zijn, indien deze niet als afzonderlijk assortiment, maar slechts als incidenteel ondergeschikt artikel worden gepresenteerd, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2' en 'specifieke vorm van bedrijf - zone 3';
    6. groothandel in en onderhoud en reparatie van motorrijtuigen, caravans, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's alsmede groothandel in de onderdelen hiervan, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zone 4', 'specifieke vorm van bedrijf - zone 5' en 'specifieke vorm van bedrijf - zone 6';
    7. brandweerkazernes, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 6';
    8. handel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, caravans, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano’s alsmede handel in de onderdelen hiervan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 7';
    9. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg en met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen aan het doorgaande verkeer';

    met uitzondering van zelfstandige kantoren;
b. bedrijfswoningen;
c. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;

met de daarbij behorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 3.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
c. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen mag niet minder dan 3 meter bedragen;
d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de van de weg afgekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder a en d is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 450 m³ bedragen;
e. voor niet inpandige bedrijfswoningen geldt tevens dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
f. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen mag niet minder dan 3 meter bedragen;
g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de van de weg afgekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij niet inpandige bedrijfswoningen;
b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen;
g. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen mag niet minder dan 3 meter bedragen;
h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de van de weg afgekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
i. in afwijking van het bepaalde onder a en d is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'hoogte' de bouwhoogte in meters van een erf- of perceelafscheiding niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, ten behoeve van niet inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer bedragen dan de ter plaatse maximaal toegestane bouwhoogte van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot:
    1. bij een maximum goothoogte van 10 meter, tot niet meer dan 12 meter;
    2. bij een maximum goothoogte van 15 meter, tot niet meer dan 18 meter;
    3. bij een maximum goothoogte van 20 meter, tot niet meer dan 25 meter;
    4. bij een maximum goothoogte van 40 meter, tot niet meer dan 42 meter;
c. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot:
    1. bij een maximum bouwhoogte van 10 meter, tot niet meer dan 12 meter;
    2. bij een maximum bouwhoogte van 15 meter, tot niet meer dan 18 meter;
    3. bij een maximum bouwhoogte van 20 meter, tot niet meer dan 25 meter;
    4. bij een maximum bouwhoogte van 40 meter, tot niet meer dan 42 meter;
d. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot;
e. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c en d om toe te staan dat gebouwen op twee aan elkaar grenzende percelen aaneen worden gebouwd;

f. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
g. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot;
h. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;
i. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder f en g om toe te staan dat gebouwen op twee aan elkaar grenzende percelen aaneen worden gebouwd;
j. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
k. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot;
l. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
m. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
n. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder g en h om toe te staan dat gebouwen op twee aan elkaar grenzende percelen aaneen worden gebouwd;
o. het bepaalde in artikel 3.2.4 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemd overig bouwwerk wordt vergroot:
    1. bij een maximum bouwhoogte van 10 meter, tot niet meer dan 12 meter;
    2. bij een maximum bouwhoogte van 15 meter, tot niet meer dan 18 meter;
    3. bij een maximum bouwhoogte van 20 meter, tot niet meer dan 25 meter;
    4. bij een maximum bouwhoogte van 40 meter, tot niet meer dan 42 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de betreffende zone in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen,
tenzij de gronden en bouwwerken of een gedeelte ervan zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik', in welk geval tevens het gebruik is toegestaan voor:
    1. insectenkwekerij;
    2. detailhandel in dierenbenodigdheden;
    3. detailhandel in caravans;
    4. groothandel in afval en schroot;
    5. detailhandel in meubels;
    6. koffiebranderij;

7. zelfstandig kantoor;
8. café-restaurant;
9. kinderdagverblijf;
10. detailhandel in sanitair;
11. dierenasiel en dierenpension;
12. handel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen;
13. reisbureau;
14. perifere detailhandel evenwel met uitzondering van detailhandel in meubels;
15. kringloopwinkel;
16. handel in en onderhoud en reparatie van bromfietsen;
17. sporthal, sportschool en gymnastiekzaal;
18. kantoor- en vergaderruimte;
19. lunchroom met bezorgservice;
20. dierenvoedselbank;
21. autowasstraat;
22. detailhandel in hout en bouwmaterialen;
23. detailhandel in onderdelen motorvoertuigen;

voor zover dit gebruik in de in een bijlage van deze regels opgenomen Lijst van afwijkend gebruik voor de gronden en bouwwerken is aangegeven;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, behoudens het bepaalde onder a6;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca, voor zover niet in de betreffende zone toegestaan;
d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van café-restaurants en afhaalrestaurants met een gezamenlijke vloeroppervlakte van meer dan 3.000 m², ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2';
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van autowas- en poetsinrichtingen met een gezamenlijke grondoppervlakte van meer dan 1.500 m², ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2';
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van autosloperijen en de handel in afval en schroot, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 7';
g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om bedrijven toe te staan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen niet zijn vermeld dan wel op het betreffende perceel of gedeelte van het betreffende perceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende perceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder a om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 6' bedrijven toe te staan waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is, mits de PR 10^{-6} contour niet over een buurperceel met een bestemming 'Bedrijf' komt te liggen;
c. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5 onder c ten behoeve van detailhandel in:

1. landbouwwerktuigen, landbouwmachines alsmede meststoffen in groothandelsverpakking, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2', 'specifieke vorm van bedrijf - zone 3';
2. goederen die wegens brand-, explosie- of milieugevaar niet in woon- of winkelconcentraties thuishoren, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zone 2', 'specifieke vorm van bedrijf - zone 3';
3. motorvoertuigen, caravans, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's alsmede detailhandel in de onderdelen hiervan, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zone 4', 'specifieke vorm van bedrijf - zone 5' en 'specifieke vorm van bedrijf - zone 6';
4. goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m², waarbij als uitgangspunt geldt dat:
    - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
    - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkopen in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een neveneffect van de bedrijfsactiviteiten.

3.6.2 Voorwaarden

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

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de maximaal toegestane hoogtematen in de bestemming 'Bedrijf' wijzigen tot maximaal 40 meter, met dien verstande dat:

a. de wijziging dient om te voorzien in een ter plaatse noodzakelijke behoefte aan meer bedrijfsvloeroppervlakte en/of een betere indeling van het bedrijventerrein;
b. de maximale hoogte in bouwvlakken met een maximaal toegestane hoogte van 10 meter niet mag worden gewijzigd;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleidingen;
    3. de parkeergelegenheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. de wijziging leidt tot een verbeterde ontsluiting en/of een verbeterde verkaveling van het betreffende gedeelte van het bedrijventerrein;
b. kruisingen en/of T-aansluitingen niet minder dan 50 meter uit elkaar moeten liggen;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. het hoofdontsluitingspatroon van de wegen van het bedrijventerrein;
    3. de bereikbaarheid van de rest van het bedrijventerrein;
    4. de verkeersveiligheid
    5. de parkeergelegenheid;
    6. de sociale veiligheid;
    7. de milieusituatie;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' voor zover grenzend aan de Graham Bellstraat gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Groen', met dien verstande dat:

a. de wijziging leidt tot een verbeterde ligging van de geluidswal in de aangrenzende bestemming 'Groen';
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de verkeersveiligheid
    3. de parkeergelegenheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.10 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in die zin dat één of meer vormen van het afwijkende gebruik, zoals vastgelegd in artikel 3.5 onder a en in de bij deze regels opgenomen 'Lijst van afwijkend gebruik', niet langer is toegestaan, mits het betreffende afwijkende gebruik vrijwillig is beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
   1. de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van lpg;
   2. de verstrekking van water en lucht;
   3. het wassen, doorspuiten en doorsmeren van motorvoertuigen;
   4. aan een verkooppunt voor motorbrandstoffen ondergeschikte detailhandel en horeca;
b. de ondergrondse en bovengrondse opslag van motorbrandstoffen met inbegrip van lpg;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

i. terreinen;
j. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 15% bedragen;
c. de goothoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 7 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 7 meter bedragen.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. 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:
   1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
   2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw en een bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot tot niet meer dan 25%;
c. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw en een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
d. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw en een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
e. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemd bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca, welke niet meer als ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstoffen kan worden beschouwd;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Bedrijf - Zend-/ontvangstinstallatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Zend-/ontvangstinstallatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de telecommunicatie, waaronder telefoon, radio en televisie:

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. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 (Straal)zendertorens en (straal)zendermasten, gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van (straal)zendertorens en (straal)zendermasten gelden de volgende regels:

a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een (straal)zendertoren en (straal)zendermast mag niet meer dan 100 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, niet genoemd onder b, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
d. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 90% bedragen;
e. de onderlinge afstand van vrijstaande bouwwerken mag niet minder dan 3 meter bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen (straal)zendertorens en (straal)zendermasten zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74, geen (straal)zendertorens en (straal)zendermasten zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een toren of mast wordt vergroot tot niet meer dan 115 meter;
a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemd bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;
a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot;
b. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemde bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter.

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen als woning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen
e. geluidwerende voorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
j. educatief medegebruik;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

m. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan vogelobservatieposten, mits de hoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
d. de sociale veiligheid;
e. een goede milieusituatie;
f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
b. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
c. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden;
b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b;
d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
g. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen.

6.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. onderworpen zijn aan de regels van de Wet natuurbescherming of de krachtens die wet vastgestelde regels;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 Voorwaarden

De in artikel 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. gebouwen, terreinen, parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van een kynologenclub, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afwijkend gebruik';
c. een attentiemast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - attentiemast';
d. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
e. water;

met daaraan ondergeschikt:

f. speelvoorzieningen;
g. maatschappelijke voorzieningen;
h. sport;
i. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
j. educatief gebruik;
k. nutstuinen;
l. beeldende kunst;
m. geluidwerende voorzieningen;
n. openbare nutsvoorzieningen;
o. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

p. bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in 1.74 gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van een attentiemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - attentiemast' mag niet meer dan 25 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

7.2.3 Bebouwing ten behoeve van een kynologenclub

In afwijking van het bepaalde onder 7.2.1 en 7.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afwijkend gebruik' de volgende regels:

a. de oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de kynologenclub mag niet meer dan 650 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de afstand van de gebouwen tot de dichtbijliggende spoorrail dient minimaal 20 meter te bedragen;
e. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. een goede milieusituatie;
e. de bescherming van de groenstructuur;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Groen' ter plaatse van de Sekdoornse dijk voor zover gelegen ten westen van de Soestwetering gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:

a. de wijziging leidt tot een verbeterde ligging van de geluidswal in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de Sekdoornse dijk;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de verkeersveiligheid
    3. de parkeergelegenheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Maatschappelijk - Justitiële inrichting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Justitiële inrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van een justitiële inrichting met uitzondering van bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. overige bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

8.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 mag niet meer dan 20 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
b. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot;
c. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 5 meter;
d. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 5 meter;
e. het bepaalde in 8.2.2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemde bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 25 meter.

8.4.2 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van een justitiële inrichting op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze inrichting worden gebruikt;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden, gekenmerkt door een lage ligging, een afwisselende waterstand en periodieke overstromingen, waardoor zich een bijzondere vegetatie heeft ontwikkeld bestaande uit natte bosjes op enkele moerassige plaatsen tussen de dijken en in het bijzonder bestaande uit de zogenaamde Kievitsbloemengraslanden;

met daaraan ondergeschikt:

b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. infrastructurele voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. agrarisch medegebruik;
g. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
h. educatief medegebruik;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

k. overige bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. een goede milieusituatie;
e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor militaire oefening;
b. het gebruik van gronden voor agrarische doeleinden anders dan het gebruik als grasland, of het gebruik voor de griend-, riet-, en biezencultuur;
c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorschepen;
d. het gebruik van gronden als ligplaats gedurende 2 of meer etmalen achtereen tussen zonsopgang en zonsondergang voor schepen;
e. het gebruik van gronden buiten daarvoor als zodanig aangelegde terreinen voor sport-, wedstrijd- en speelterrein, parkeerterrein, lig- en speelstrand en zwemgelegenheid;
f. het gebruik van gronden voor de opslag van grond en bodemspecie;
g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt;
b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder b;
d. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik;
g. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
h. het scheuren van grasland;
i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
j. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
k. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vonders;
m. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen;
n. het aanleggen van werken die de grondwaterstand beïnvloeden.

9.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheerplan;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Voorwaarden

De in artikel 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een stroomweg voor zover het de Heinoseweg betreft;
b. gebiedsontsluitingswegen voor zover het de Ceintuurbaan, de Marsweg, de Ittersumallee, de Gerenweg en de Oldeneelallee betreft;
c. wegen in een industriegebied;
d. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer op de stroomweg en de gebiedsontsluitingswegen en met een inrichting gericht op de ontsluiting van het industrieterrein Marslanden op de overige wegen met:

e. 2 rijbanen elk met 2 tot 3 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken en parallelwegen voor secundair verkeer op de Ceintuurbaan;
f. 2 rijbanen elk met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken en parallelwegen voor secundair verkeer op de Ittersumallee en de Oldeneelallee;
g. 1 rijbaan met 2 rijstroken of 2 rijbanen elk met 1 tot 3 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken en parallelwegen voor secundair verkeer op de Heinoseweg;
h. 1 rijbaan met 1 of 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de overige wegen;

met daaraan ondergeschikt:

i. parkeervoorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. openbare nutsvoorzieningen;
m. infrastructurele voorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. water;

met de daarbij behorende:

p. bebouwing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

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

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2:onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemd bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 35 meter.

11.4.2 Voorwaarden

De in artikel 11.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de parkeergelegenheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de groenstructuur;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Verkeer' gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:
a. de wijziging leidt tot een verbeterde ontsluiting en/of een verbeterde verkaveling van het betreffende gedeelte van het bedrijventerrein;
b. kruisingen en/of T-aansluitingen niet minder dan 50 meter uit elkaar moeten liggen;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. het hoofdontsluitingspatroon van de wegen van het bedrijventerrein;
    3. de bereikbaarheid van de rest van het bedrijventerrein;
    4. de verkeersveiligheid;

d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van spoorwegvoorzieningen;
c. overwegen;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. bermstroken;
k. taluds;
l. water;

met de daarbij behorende:

m. overige bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen en bijbehorende bouwwerken dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van portaalconstructies, bovenleidingen, overwegvoorzieningen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend 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.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

e. oeververbindingen;
f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. een goede milieusituatie;
e. de bescherming van de groenstructuur;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
b. het gebruik voor woonschepenligplaatsen behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
c. het gebruik voor woonschepenligplaatsen voor een groter aantal ligplaatsen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonschepenligplaatsen' aangegeven aantal;
d. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
b. bouwwerken en terrein ten behoeve van een bestratingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik';
c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

d. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. overige bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. er mogen niet meer dan 2 hoofdgebouwen worden worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30º bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 50º bedragen.

14.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
    1. binnen deze bestemming;
    2. buiten het bouwvlak;
    3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 200 m². Indien die oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 200 m², mag die grotere oppervlakte worden gehandhaafd op dezelfde plaats;
c. de goothoogte van een een bijbehorend bouwwerk mag:
    1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
    2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

14.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in de aanhef van artikel 14.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 3 meter;
c. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
d. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder d om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
e. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder e om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot;
f. het bepaalde in 14.2.2 onder b om toe te staan dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 200 m² worden vernieuwd, waarbij het volgende geldt;
    1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
    2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² terug gebouwd worden;
    3. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden terug gebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt terug gebouwd nooit meer bedraagt dan 350 m²;
g. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder c2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
h. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder d om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt

vergroot tot niet meer dan 7 meter.

14.4.2 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik voor meer dan 2 woningen;
b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik', in welk geval het gebruik is toegestaan voor een bestratingsbedrijf;
e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 14.5 onder a om meer dan 2 woningen toe te staan;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 14.5 onder d om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' een ander bedrijf toe te staan, mits dit bedrijf wat betreft milieuhinder kan worden gelijkgesteld met een bestratingsbedrijf.

14.6.2 Voorwaarden

De in artikel 14.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;

d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het ondergrondse transport van gas door een hoge druk aardgastransportleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

15.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

15.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

15.3.2 Voorwaarden

De in artikel 15.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
d. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. de permanente opslag van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen, waaronder rietbeplanting;
b. het afgraven of ophogen van gronden;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. het diepploegen;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
h. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

15.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
c. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.5.3 Voorwaarden

De in artikel 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
d. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding, daarbij inbegrepen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding; ;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

16.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

16.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 65 meter bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

16.3.2 Voorwaarden

De in artikel 16.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen of verwijderen van beplanting en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het in de bodem drijven van voorwerpen;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

16.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmingen betreffen.

16.5.3 Voorwaarden

De in artikel 16.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

17.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' worden gebouwd.

17.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

17.3.2 Voorwaarden

De in artikel 17.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van 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.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

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

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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.

17.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 17.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

17.5.3 Voorwaarden

De in artikel 17.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

18.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.4.3 Voorwaarden

De in artikel 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 19 Waterstaat - Waterberging

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de waterberging;
b. de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

c. dijken en kaden;
d. uiterwaarden;
e. bergingsvijvers;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. overige bouwwerken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'.

19.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' worden gebouwd.

19.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
    3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

19.3.2 Voorwaarden

De in artikel 19.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterberging en waterhuishouding als omschreven in artikel 19.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de belangen van de waterberging en de waterhuishouding als omschreven in artikel 19.1 wordt gedaan.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Niet voor Waterstaat - Waterberging

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 19.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

19.5.2 Voor Waterstaat - Waterberging

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
b. dijken en kaden;
c. de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

d. uiterwaarden;
e. bergingsvijvers;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. overige bouwwerken.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

20.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

20.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.74 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

a. 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:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

20.3.2 Voorwaarden

De in artikel 20.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 20.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 20.1 wordt gedaan.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.5.1 Niet voor Waterstaat - Waterkering

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 20.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

20.5.2 Voor Waterstaat - Waterkering

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

22.1 Aanduidingsomschrijving

a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Marslanden, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Marslanden buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

23.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden 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 afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan 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 om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan 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;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan 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 maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
    2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
    3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

23.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 23.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 24 Algemene procedureregels

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

1. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
4. 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.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik 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 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

25.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

25.3 Afwijken van de overige regels

25.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 en 25.2:

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

25.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 25.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 26.1.1 met maximaal 10%.

26.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 26.1.1 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.

26.2 Overgangsrecht gebruik

26.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

26.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 26.2.1, 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.

26.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 26.2.1, 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.

26.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 26.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

26.2.5 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, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 27 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Marslanden.
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Marslanden'.
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van .... nummer .....

dhr. P.H. Snijders, voorzitter, drs. E.W.K. Meurs, griffier,

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

Lijst van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik'. De lijst geeft aan welke gronden en bouwwerken het betreft en welk afwijkend gebruik is toegestaan.

Adres	**Toegestaan afwijkend gebruik**
Ampèrestraat 3a-d	insectenkwekerij
Anthony Fokkerstraat 3A	detailhandel in dierenbenodigdheden
Baileystraat 8C	detailhandel in caravans
Benjamin Franklinstraat 22a	detailhandel in sanitair
Braunstraat 5	groothandel in afval en schroot
Charles Storkstraat 3	detailhandel in meubels
Curieweg 23 en 25	koffiebranderij
Edisonstraat 5	groot- en detailhandel in tuinhuizen en tuinmaterialen
Eiffelstraat 1	zelfstandig kantoor, café-restaurant, kinderdagverblijf
George Stephensonstraat 1	detailhandel in sanitair
George Stephensonstraat 9	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Graham Bellstraat 2	dierenasiel en dierenpension
James Wattstraat 1	handel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen
Marconistraat 4	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Marconistraat 10	detailhandel in sanitair
Marconistraat 15	reisbureau
Marsweg 31	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Marsweg 33	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Marsweg 35	kringloopwinkel
Marsweg 37	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Marsweg 37A, B en C	perifere detailhandel met uitzondering van dhm
Marsweg 67	detailhandel in caravans
Newtonweg 1B	handel in en onderhoud en reparatie van bromfietsen
Nikolaus Ottostraat 3	sporthal, sportschool en gymnastiekzaal
Paxtonstraat 1-5	zelfstandig kantoor
Paxtonstraat 4	kantoor- en vergaderruimte, lunchroom met bezorgservice
Voltastraat 11a	detailhandel in onderdelen motorvoertuigen
Voltastraat 15	detailhandel in hout en bouwmaterialen
Voltastraat 23c	dierenvoedselbank
Wilhelm Röntgenstraat 1	autowasstraat

Lijst van afkortingen van het toegestane afwijkende gebruik:

dhm	=	detailhandel in meubels

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

Hoofdstuk 1 Algemene verklaring

1.1 Bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties

Deze staat betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten, opslagen en installaties gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. Het is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle.

De in deze staat vermelde bedrijfsafdelingen en bedrijfstypen zijn gebaseerd op de 'Standaard Bedrijfsindeling' (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 2008.

De met kleine letters aangeduide bedrijfstypen zijn onderdeel van met hoofdletters aangeduide BEDRIJFSAFDELINGEN.

1.2 SBI-codes en nummers

Voor de bedrijfsafdelingen staan in een kolom de SBI-codes aangegeven. Voor de bedrijfstypen staan de SBI-codes en een nummer en/of letter aangegeven. De opslagen en installaties hebben geen SBI-codes, maar een nummer en een subnummer.

1.3 Omschrijving

In de volgende kolom 'OMSCHRIJVING' worden de bedrijfsafdelingen en de bedrijfstypen omschreven.

1.4 Toelaatbaar

Per bedrijfstype wordt in de kolom 'TOELAATBAAR IN ZONE' vermeld dat de bedrijfsactiviteit toelaatbaar is in bepaalde zones door met een nummer deze zones aan te geven. Daarbij betekent bijvoorbeeld 1-5 toelaatbaar vanaf zone 1 tot en met zone 5. In een bestemmingsvlak staan de nummers van deze zones ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone' achter het woord 'zone' aangegeven.

1.5 Niet toelaatbaar

Per bedrijfstype wordt in de kolom 'NIET TOELAATBAAR' met 'N' aangegeven dat deze bedrijfsactiviteit niet toelaatbaar is.

1.6 Afstanden en scores milieuaspecten

Vervolgens worden in de kolom 'AFSTANDEN IN METERS' de scores van de milieuaspecten aangegeven:

a. Eerst worden in 4 subkolommen de minimale afstanden in meters voor de 4 milieuaspecten 'GEUR', 'STOF', 'GELUID' en 'GEVAAR' per aspect aangegeven.
b. In de subkolom 'GELUID' staat met 'C' (continu) aangegeven dat een bedrijfsactiviteit doorgaans continu (dag en nacht) verricht wordt, waardoor deze bepalend is voor het geluidsniveau.
c. In de subkolom 'GELUID' staat met 'Z' (zonering) aangegeven dat een bedrijfsactiviteit in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat rond het betrokken industrieterrein een geluidszone moet worden vastgesteld.
d. In de subkolom 'GEVAAR' staat met 'R' (risico) aangegeven dat mogelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.
e. In de subkolom 'GEVAAR' staat met 'V' (vuurwerk) aangegeven dat het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

f. In de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' wordt de grootste minimale afstand aangegeven. Onderzocht is welke minimale afstanden op basis van de 4 genoemde milieuaspecten noodzakelijk zijn tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied om hinder uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken.
De grootste minimale afstand in meters, welke noodzakelijk is op grond van deze 4 milieuaspecten, is in deze subkolom vermeld.
g. In de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' staat met 'D' (divers) aangegeven dat binnen de bedrijfsactiviteit een erg grote variatie in milieubelasting voorkomt, hetgeen aanleiding is de toelaatbaarheid van geval tot geval nader te bezien.

1.7 Categorieën

Ten slotte wordt in de kolom 'CATEGORIE' de indeling in milieucategorieën vermeld.

Deze indeling is gebaseerd op de grootste minimale afstand, welke in de subkolom 'GROOTSTE AFSTAND' staat aangegeven. Het betreft de volgende milieucategorieën:

categorie 1: minimale afstand	10 meter;
categorie 2: minimale afstand	30 meter;
categorie 3.1: minimale afstand	50 meter;
categorie 3.2: minimale afstand	100 meter;
categorie 4.1: minimale afstand	200 meter;
categorie 4.2: minimale afstand	300 meter;
categorie 5.1: minimale afstand	500 meter;
categorie 5.2: minimale afstand	700 meter;
categorie 5.3: minimale afstand	1000 meter;
categorie 6: minimale afstand	1500 meter.

Hoofdstuk 2 Betekenis van de gebruikte afkortingen

B	bestemming Bedrijf
BEST	bestemming
b.o.	bedrijfsoppervlak
BRZO	Besluit risico's zware ongevallen
BT	bestemming Bedrijventerrein
C	continu
cap.	capaciteit
cat.	categorie
d	dag
D	divers
e.d.	en dergelijke
excl.	exclusief
GFT	groente-, fruit- en tuinafval

grth	groothandel
i.e.	inwonersequivalenten
incl.	inclusief
j	jaar
kg	kilogram
kW	kilowatt
m	meter
mach.	machines
MVA	megavoltampère
MW	megawatt
midd.	middelen
MWe	elektrisch vermogen in megawat
n.e.g.	niet elders genoemd
NEM	netto explosieve massa
o.c.	opslagcapaciteit
opp.	oppervlak
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
RWZI	rioolwaterzuiveringsinstallatie
SBI	Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek van 2008
synth	synthetisch
t.b.v.	ten behoeve van
t/d	ton per dag
t/j	ton per jaar
t/u	ton per uur
u	uur
V	vuurwerkbesluit (van toepassing)
v.c.	verwerkingscapaciteit
vloeropp.	vloeroppervlak
v.w.b.	voor wat betreft
<	kleiner dan
<=	kleiner dan of gelijk aan
>	groter dan
>=	groter dan of gelijk aan
-	in de kolom '(sub)nummer': geen nummer van toepassing;

	bij getallen in de kolom 'OMSCHRIJVING':tot
Z	zonering (in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder)

Hoofdstuk 3 Tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	4-7		100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	6		300	0	100 C	50 R	300	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	4-7		100	0	100 C	50 R	100	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	4-7		50	0	50 C	30	50	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	4-7		30	0	50	10	50	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	4-7		50	0	50	10	50	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	4-7		50	0	50	10	50	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
102	2	- conserveren	5, 6		200	0	100 C	30	200	4.1
102	3	- roken	6		300	0	50 C	0	300	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	6		300	10	50 C	30	300 D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	4-7		100	10	50	30	100	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	4-7		50	10	30	10	50	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:								
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	6		300	30	200 C	50 R	300	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	4-7		50	10	50	50 R	50	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1032, 1039	1	- jam	4-7		50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	4-7		50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	4-7		100	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	6		300	10	200 C	30	300	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	6		300	10	100 C	10	300	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	5, 6		200	30	100 C	30 R	200	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	6		300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	5, 6		200	10	100 C	100 R	200	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	6		300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:								

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	5, 6		100	10	200 C	30 R	200	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	6		200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	4-7		50	0	100 C	50 R	100	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	6		100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	6		50	50	300 C	50 R	300	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	4-7		50	0	100 C	50 R	100	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	4-7		10	0	30	0	30	2
1061	0	Meelfabrieken:								
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	6		200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	5, 6		100	50	200 C	50 R	200	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	5, 6		50	100	200 C	50	200 D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:								
1062	1	- p.c. < 10 t/u	5, 6		200	50	200 C	30 R	200	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	6		300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:								
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	6		300	100	200 C	30	300	4.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	5, 6		200	50	200 C	30	200	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	6		300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	5, 6		200	100	200 C	30	200	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	4-7		30	10	30 C	10	30	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	4-7		100	30	100 C	30	100	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	4-7		100	10	100 C	30	100	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:								
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	4-7		100	30	50	30	100	3.2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	6		300	30	50	30 R	300	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	4-7		100	30	50	30 R	100	3.2
1073		Deegwarenfabrieken	4-7		50	30	10	10	50	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1083	2	- theepakkerijen	4-7		100	10	30	10	100	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	5, 6		200	30	50	10	200	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	5, 6		200	30	50	30	200 D	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	5, 6		200	50	50	50 R	200	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								
1089	1	- zonder poederdrogen	4-7		100	10	50	10	100	3.2
1089	2	- met poederdrogen	6		300	50	50	50 R	300	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	5, 6		200	50	50	30	200	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	6		300	30	200 C	30	300	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	5, 6		200	30	200 C	30 R	200	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	6		300	50	300 C	50 R	300	4.2
1105		Bierbrouwerijen	6		300	30	100 C	50 R	300	4.2
1106		Mouterijen	6		300	50	100 C	30	300	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	4-7		10	0	100	50 R	100	3.2
12	-									
12	-	VERWERKING VAN TABAK								
120		Tabakverwerkende industrie	5, 6		200	30	50 C	30	200	4.1
13	-									
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	4-7		10	50	100	30	100	3.2
132	0	Weven van textiel:								
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	4-7		10	10	100	0	100	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	6		10	30	300 Z	50	300	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	4-7		50	0	50	10	50	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	4-7		10	0	50	10	50	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	5, 6		100	30	200	10	200	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	4-7		0	10	50	10	50	3.1
14	-									
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141		Vervaardiging kleding van leer	4-7		30	0	50	0	50	3.1
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	4-7		50	10	10	10	50	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	-									
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
151, 152		Lederfabrieken	6		300	30	100	10	300	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	4-7		50	10	30	10	50 D	3.1
152		Schoenenfabrieken	4-7		50	10	50	10	50	3.1
16	-									
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
16101		Houtzagerijen	4-7		0	50	100	50 R	100	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
16102	1	- met creosootolie	5, 6		200	30	50	10	200	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	4-7		10	30	50	10	50	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	4-7		100	30	100	10	100	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	4-7		0	30	100	0	100	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	4-7		0	30	50	0	50	3.1
17	-									
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
1711		Vervaardiging van pulp	5, 6		200	100	200 C	50 R	200	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
1712	1	- p.c. < 3 t/u	4-7		50	30	50 C	30 R	50	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	5, 6		100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	6		200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	4-7		30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:								
17212	1	- p.c. < 3 t/u	4-7		30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	5, 6		50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
18	-									
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
1811		Drukkerijen van dagbladen	4-7		30	0	100 C	10	100	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	4-7		30	0	100	10	100	3.2
19	-									

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
19201		Aardolieraffinaderijen		N	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	4-7		50	0	100	30 R	100	3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	6		300	0	100	50 R	300	4.2
19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	6		300	0	200	50 R	300 D	4.2
244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven		N	10	10	100	1500	1500 D	6
20	-									
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:								
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	5, 6		200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	6		100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	6		300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
20141	B0	Methanolfabrieken:								
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	5, 6		100	0	200 C	100 R	200	4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	6		200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):								
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	6		300	0	200 C	100 R	300	4.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:								
203		Verf, lak en vernisfabrieken	6		300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:								
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	6		200	10	200 C	300 R	300	4.2
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	4-7		50	10	50	50 R	50	3.1
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	6		300	100	200 C	100 R	300	4.2
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	6		300	30	50 C	50 R	300	4.2
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	4-7		100	10	100	50	100	3.2
205902		Fotochemische produktenfabrieken	4-7		50	10	100	50 R	100	3.2
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	4-7		50	10	50	50 R	50	3.1

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	5, 6		200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	6		300	30	300 C	200 R	300	4.2
22	-									
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
221101		Rubberbandenfabrieken	6		300	50	300 C	100 R	300	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	4-7		50	10	30	30	50	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	5, 6		200	50	100	50 R	200	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	4-7		100	10	50	50 R	100 D	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:								
222	1	- zonder fenolharsen	5, 6		200	50	100	100 R	200	4.1
222	2	- met fenolharsen	6		300	50	100	200 R	300	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	4-7		50	30	50	30	50	3.1
23	-									
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
231	0	Glasfabrieken:								
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	4-7		30	30	100	30	100	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	6		30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	6		300	100	100	30	300	4.2
231		Glasbewerkingsbedrijven	4-7		10	30	50	10	50	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	4-7		30	50	100	30	100	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	5, 6		30	200	200	30	200	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	5, 6		50	200	200	100 R	200	4.1
2351	0	Cementfabrieken:								
235201	0	Kalkfabrieken:								
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	5, 6		30	200	200	30 R	200	4.1
235202	0	Gipsfabrieken:								
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	5, 6		30	200	200	30 R	200	4.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:								
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	5, 6		10	100	200	30	200	4.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	6		10	100	300	30	300	4.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	4-7		10	50	100	30	100	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	6		30	200	300 Z	30	300	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	4-7		50	50	100	30	100	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	4-7		10	50	100	10	100	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	6		30	200	300 Z	10	300	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	4-7		10	50	100	50 R	100	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	6		30	200	300 Z	200 R	300	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	4-7		10	30	100	0	100 D	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	4-7		10	30	50	0	50	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	6		10	100	300	10	300	4.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	4-7		10	30	50	10	50 D	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	6		300	100	100	30	300	4.2
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	6		100	200	300 C Z	30	300	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	5, 6		200	100	100 C	50	200	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	4-7		50	50	100	50	100 D	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	5, 6		100	50	200	30	200	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	6		200	100	300 Z	50	300	4.2
24	-									
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN								
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:								
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j		N	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:								
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:								
243	1	- p.o. < 2.000 m2	6		30	30	300	30	300	4.2
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	6		100	100	300	30 R	300	4.2
244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:								
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:								
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	6		100	50	300 C	30 R	300	4.2
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:								
2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	6		100	50	300 C	30 R	300	4.2
25	-									
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:								
251, 331	1	- gesloten gebouw	4-7		30	30	100	30	100	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	4-7		30	30	50	10	50	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	5, 6		30	50	200	30	200	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	6		50	200	300 Z	30	300	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	6		30	50	300	30 R	300	4.2
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	5, 6		30	30	200	30	200	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	5, 6		10	30	200	30	200	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	4-7		50	30	100	30	100 D	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	4-7		30	30	50	10	50 D	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2561, 3311	1	- algemeen	4-7		50	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	10	- stralen	5, 6		30	200	200	30	200 D	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	4-7		30	50	100	50	100 D	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	4-7		100	30	100	50 R	100 D	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	4-7		50	50	100	30 R	100 D	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	4-7		100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	4-7		100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	4-7		30	50	100	30	100	3.2
2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	4-7		50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	4-7		50	10	100	30	100	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2561, 3311	8	- emailleren	4-7		100	50	100	50 R	100	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	4-7		30	30	100	50	100	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	4-7		10	30	100	30	100 D	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	4-7		10	30	50	10	50 D	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	5, 6		30	50	200	30	200	4.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	4-7		30	30	100	30	100	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	4-7		30	30	50	10	50	3.1
27, 28, 33										
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	4-7		30	30	100	30	100 D	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	5, 6		50	30	200	30	200 D	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	6		50	30	300 Z	30	300 D	4.2
26, 28, 33	-									
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	4-7		30	10	30	10	30	2
26, 27, 33	-									
26, 27, 33	-	BENODIGDH.								
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	5, 6		200	30	30	50	200	4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	5, 6		200	10	30	50	200	4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	5, 6		100	10	200	100 R	200 D	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	4-7		100	30	100	50	100	3.2
274		Lampenfabrieken	6		200	30	30	300 R	300	4.2
2790		Koolelektrodenfabrieken		N	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
26,33	-									
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	4-7		30	0	50	30	50 D	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	4-7		50	10	50	30	50	3.1
26, 32, 33	-									

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	4-7		30	0	30	0	30	2
29	-									
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:								
291	1	- p.o. < 10.000 m2	5, 6		100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	6		200	30	300 Z	50 R	300	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	5, 6		100	10	200	30 R	200	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	5, 6		30	10	200	30	200	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	4-7		30	10	100	30 R	100	3.2
30	-									
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
301, 3315	1	- houten schepen	4-7		30	30	50	10	50	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	4-7		100	50	100	50 R	100	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	5, 6		50	100	200	30	200	4.1
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
302, 317	1	- algemeen	4-7		50	30	100	30	100	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	6		50	30	300 Z	30 R	300	4.2
303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	5, 6		50	30	200	30	200	4.1
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	4-7		30	10	100	30 R	100	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	4-7		30	30	100	30	100 D	3.2
31	-									
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
310	1	Meubelfabrieken	4-7		50	50	100	30	100 D	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	4-7		0	10	10	0	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	4-7		30	10	10	10	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	4-7		30	10	30	10	30	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
323		Sportartikelenfabrieken	4-7		30	10	50	30	50	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	4-7		30	10	50	30	50	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	4-7		0	30	30	0	30	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	4-7		30	10	50	30	50 D	3.1
38	-									
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING								
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:								
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	6		30	100	300	10	300	4.2
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	6		300	50	100	50 R	300	4.2
383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	6		200	200	300 C	50	300	4.2
35	-									
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe):								
35	A4	- kerncentrales met koeltorens		N	10	10	500 C	1500	1500 D	6
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:								
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	4-7		100	50	100	30 R	100	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	4-7		50	50	100	30 R	100	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
35	C1	- < 10 MVA	4-7		0	0	30 C	10	30	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	4-7		0	0	50 C	30	50	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	4-7		0	0	100 C	50	100	3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	6		0	0	300 C Z	50	300	4.2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:								
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	6		0	0	300 C	100	300	4.2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	4-7		0	0	50 C	50 R	50	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
35	E1	- stadsverwarming	4-7		30	10	100 C	50	100	3.2
36	-									
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	4-7		10	0	50 C	30	50	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	B1	- < 1 MW	4-7		0	0	30 C	10	30	2
36	B2	- 1 - 15 MW	4-7		0	0	100 C	10	100	3.2
36	B3	- >= 15 MW	6		0	0	300 C	10	300	4.2
41, 42, 43	-									
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	4-7		10	30	100	10	100	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	4-7		10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	4-7		10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	4-7		0	10	30	10	30	2
45, 47	-									
45, 47	-	BENZINESERVICESTATIONS								
451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	4-7		10	10	100	10	100	3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	4-7		10	30	100	10	100	3.2
45204	C	Autospuitinrichtingen	4-7		50	30	30	30 R	50	3.1
46	-									
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	4-7		30	30	50	30 R	50	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	6		100	100	300 Z	50 R	300	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	4-7		10	10	30	0	30	2
4623		Grth in levende dieren	4-7		50	10	100 C	0	100	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	4-7		50	0	30	0	50	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	4-7		30	10	30	50 R	50	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	4-7		10	0	30	50 R	50	3.1
4634		Grth in dranken	4-7		0	0	30	0	30	2
4635		Grth in tabaksprodukten	4-7		10	0	30	0	30	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	4-7		10	10	30	0	30	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	4-7		30	10	30	0	30	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	4-7		10	10	30	10	30	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	4-7		10	10	30	10	30	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	4-7		10	0	30	10 V	30	2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	4-7		10	0	30	50 V	50	3.1
46499	5	- munitie	4-7		0	0	30	30	30	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	4-7		10	50	50	30	50	3.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	5, 6		50	0	50	200 R	200 D	4.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	6		50	0	50	300 R	300 D	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	4-7		100	0	30	50	100	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:								
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	6		30	300	300	10	300	4.2
46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	4-7		0	10	100	10	100	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	4-7		0	10	50	10	50	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	4-7		0	10	30	10	30	2
46735	4	zand en grind:								
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	4-7		0	30	100	0	100	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	4-7		0	10	30	0	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	4-7		0	0	50	10	50	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	4-7		0	0	30	0	30	2
46751		Grth in chemische produkten	4-7		50	10	30	100 R	100 D	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	4-7		30	30	30	30 R	30	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	4-7		10	10	30	10	30	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	7		10	30	100	30	100	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	7		10	10	50	10	50	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	7		10	30	100	10	100 D	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	7		10	10	50	10	50	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:								
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	4-7		0	10	100	10	100	3.2
466	2	- overige	4-7		0	10	50	0	50	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	4-7		0	0	30	0	30	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
47	-									
49	-	VERVOER OVER LAND								
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	4-7		0	10	100 C	0	100 D	3.2
493		Touringcarbedrijven	4-7		10	0	100 C	0	100	3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	4-7		0	0	100 C	30	100	3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	4-7		0	0	50 C	30	50	3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	4-7		0	0	30 C	10	30 D	2
52	-									
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:								
52241	2	- stukgoederen		N	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
52241	7	- tankercleaning		N	300	10	100 C	200 R	300	4.2
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
52241	1	- containers		N	0	10	300	50 R	300	4.2
52242	10	- tankercleaning		N	300	10	100	200 R	300	4.2
52242	2	- stukgoederen		N	0	10	100	50 R	100 D	3.2
52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²		N	30	200	300	30	300	4.2
52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u		N	50	300	200	50 R	300	4.2
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2		N	50	300	300	50	300	4.2
52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	4-7		30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	4-7		0	0	30 C	10	30	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	4-7		10	0	100 C	30	100	3.2
53	-									
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
531, 532		Post- en koeriersdiensten	4-7		0	0	30 C	0	30	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	4-7		0	0	10 C	0	10	1
77	-									
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	4-7		10	0	50	10	50 D	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	4-7		10	0	50	10	50 D	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	4-7		10	10	30	10	30 D	2
62										
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
58, 63	B	Datacentra	4-7		0	0	30 C	0	30	2
73,74,77,78, 80tm82	-									
73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	4-7		50	10	30	30	50 D	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	4-7		10	0	30 C	10	30	2
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	5, 6		50	30	200 C	50 R	200	4.1
37, 38, 39	-									
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
3700	A1	- < 100.000 i.e.		N	200	10	100 C	10	200	4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.		N	300	10	200 C Z	10	300	4.2
3700	B	rioolgemalen	4-7		30	0	10 C	0	30	2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	4-7		50	30	50	10	50	3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	4-7		30	30	50	30 R	50	3.1
381	C	Vuiloverslagstations	6		200	200	300	30	300	4.2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
382	A2	- kabelbranderijen	4-7		100	50	30	10	100	3.2
382	A3	- verwerking radio-actief afval		N	0	10	200 C	1500	1500	6
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	4-7		50	10	30	10	50	3.1
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	4-7		100	0	10	30 R	100 D	3.2
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	6		300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	4-7		10	10	30	30 R	30	2
382	B	Vuilstortplaatsen		N	300	200	300	10	300	4.2
382	C0	Composteerbedrijven:								
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	4-7		100	100	100	10	100	3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	5, 6		200	200	100	30	200	4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	5, 6		200	50	100	100 R	200	4.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

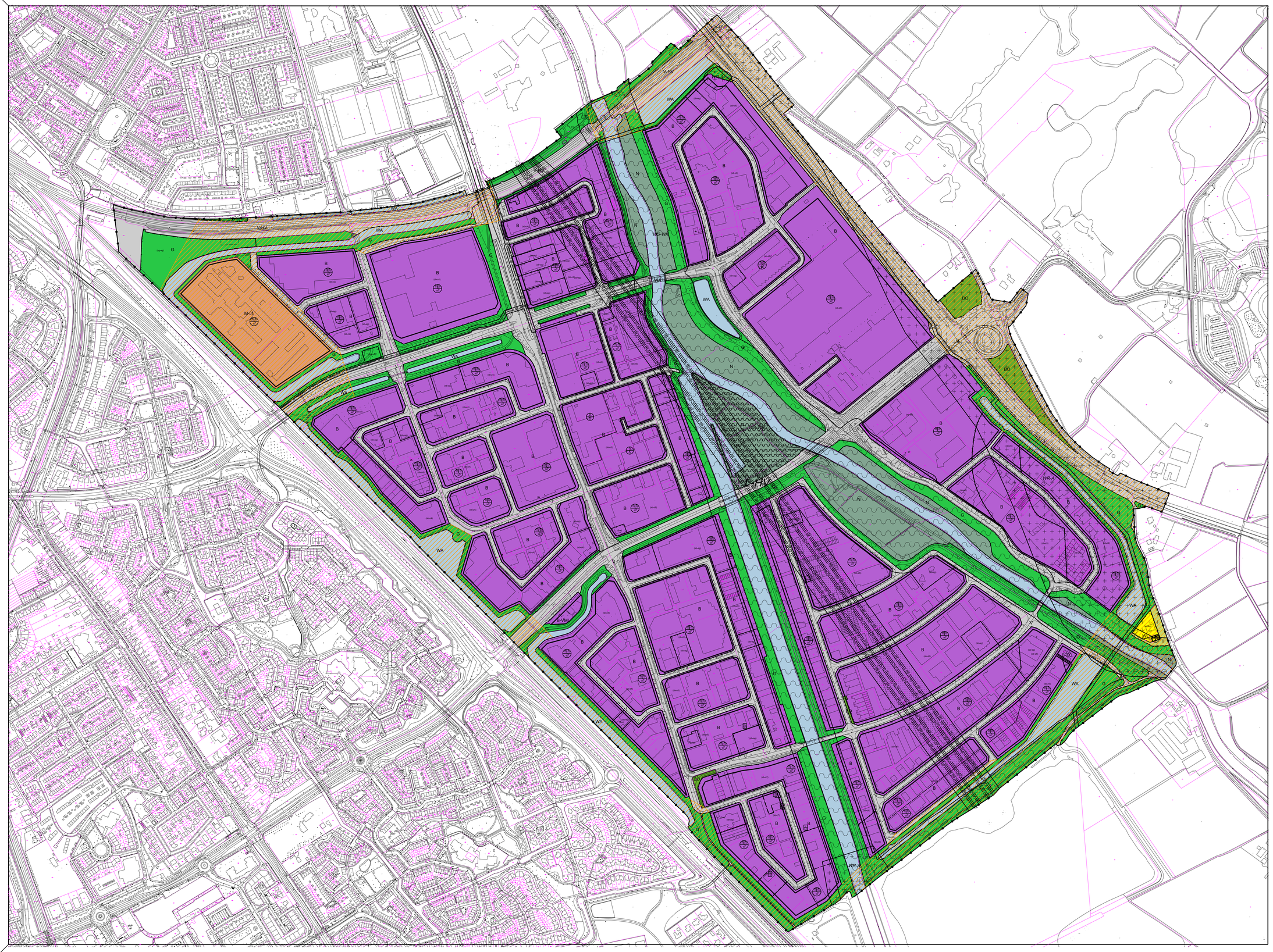
SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
96	-									
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	4-7		30	0	50 C	30	50	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	4-7		30	0	50	30	50	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	4-7		30	0	30	30 R	30	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	4-7		0	0	30	0	30	2
0		**OPSLAGEN**								
1	0	butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	1	- bovengronds, < 2 m3	4-7		-	-	-	30	30	2
1	2	- bovengronds, 2 - 8 m3	4-7		-	-	-	50 R	50	3.1
1	3	- bovengronds, 8 - 80 m3		N	-	-	-	100 R	100	3.2
1	4	- bovengr., 80 - 250 m3		N	-	-	-	300 R	300	4.2
1	5	- ondergronds, < 80 m3	4-7		-	-	-	50 R	50	3.1
1	6	- ondergr., 80 - 250 m3		N	-	-	-	200 R	200	4.1
2		niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	4-7		-	-	-	50	50	3.1
3	0	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	1	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	4-7		10	-	-	10	10	1
3	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	4-7		10	-	-	50 R	50	3.1
3	3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3		N	30	-	-	100 R	100	3.2
3	4	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	4-7		10	-	-	10	30	2
3	5	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	4-7		30	-	-	50	50	3.1
4	0	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								
4	1	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO	4-7		10	-	-	10	10	1
4	2	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	4-7		30	-	-	50	50	3.1
4	3	- opslagen in hoeveelheden boven drempelwaarde BRZO		N	30	-	-	700 R	700	5.2
5	0	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	1	- kleine hoeveelheden < 10 ton	2-7		-	-	-	10	10	1
5	2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	4-7		-	-	-	30 R	30	2
5	3	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau)		N	-	-	-	500 R	500	5.1
6	0	ontplofbare stoffen en munitie:								
6	1	ontplofbare stoffen <= 50 kg NEM (netto explosieve massa)		N	-	-	-	500	500	5.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
6	2	ontplofbare stoffen > 50 kg en < 6000 kg NEM (netto explosieve massa)		N	-	-	-	1000	1000	5.3
6	3	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	4-7		-	-	-	10	10	1
6	4	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	4-7		-	-	-	30	30	2
7	0	professioneel vuurwerk:								
7	1	- hoeveelheid netto explosieve massa < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)		N	-	-	-	500 V	500	5.1
7	2	- hoeveelheid netto explosieve massa > 750 kg en < 6000 kg		N	-	-	-	1000 V	1000	5.3
8		kunstmest, niet explosief	4-7		-	50	-	30	50 D	3.1
9		kuilvoer		N	50	10	-	0	50 D	3.1
10	0	gier / drijfmest (gesloten opslag):								
10	1	- oppervlakte < 350 m2		N	50	-	-	-	50	3.1
10	2	- oppervlakte 350 - 750 m2		N	100	-	-	-	100	3.2
10	3	- oppervlakte >= 750 m2		N	200	-	-	-	200	4.1
11		**INSTALLATIES**								
12		gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	4-7		10	0	30	100 R	100	3.2
13		laadschoppen, shovels, bulldozers	4-7		30	30	50	10	50	3.1
14	0	laboratoria:								
14	1	- chemisch / biochemisch	4-7		30	0	30	10	30 D	2
14	2	- medisch en hoger onderwijs		N	10	0	30	10	30	2
15		luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	2-7		10	0	10 C	0	10	1
16		keukeninrichtingen	2-7		30	0	10 C	0	30	2
17		koelinstallaties freon ca. 300 kW	4-7		0	0	50 C	0	50	3.1
18		koelinstallaties ammoniak < 400 kg	2-7		0	0	30	10	30	2
19		koelinstallaties ammoniak > 400 kg	4-7		0	0	50	50 R	50	3.1
20		total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	4-7		10	0	50 C	10	50	3.1
21		afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	4-7		100	50	50 C	30	100 D	3.2
22		noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	2-7		10	0	30	10	30 D	2
23		verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	4-7		50	30	50	30	50	3.1
24		vorkheftrucks met verbrandingsmotor	4-7		10	10	50	0	50	3.1
25		vorkheftrucks, elektrisch	2-7		0	10	30	0	30	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN
bestemmingsplan Marslanden

SBI-CODE of NUMMER	(sub)nummer	OMSCHRIJVING	TOELAAT-BAAR IN ZONE	NIET TOELAAT-BAAR	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
26		transformatoren < 1 MVA	2-7		0	0	10 C	10	10	1
28		vatenspoelinstallaties	4-7		50	10	50	30	50	3.1
29		hydrofoorinstallaties	2-7		0	0	30 C	0	30	2
30	0	windmolens:								
31	1	- wiekdiameter 20 m		N	0	0	100 C	30	100	3.2
31	2	- wiekdiameter 30 m		N	0	0	200 C	50	200	4.1
31	3	- wiekdiameter 50 m		N	0	0	300 C	50	300	4.2
31	0	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:								
32	1	- gas, < 2,5 MW	2-7		10	0	30 C	10	30	2
32	2	- gas, 2,5 - 75 MW	4-7		30	0	50 C	30	50	3.1
32	3	- gas, >= 75 MW	5, 6		30	0	200 C Z	50	200	4.1
32	4	- olie, < 2,5 MW	2-7		30	0	30 C	10	30	2
32	5	- olie, 2,5 - 75 MW	4-7		30	10	50 C	30	50	3.1
32	6	- olie, >= 75 MW	5, 6		50	30	200 C Z	50	200	4.1
32	7	- kolen, 2,5 - 75 MW		N	30	100	100 C	30	100	3.2
32	8	- kolen, >= 75 MW		N	50	300	300 C Z	50	300	4.2
32		stoomwerktuigen	4-7		0	0	50	30	50 D	3.1
33		luchtcompressoren	2-7		10	10	30	10	30 D	2
34		liftinstallaties	2-7		0	0	10 C	10	10	1
35		motorbrandstofpompen zonder LPG	2-7		30	0	30	10	30	2
36		afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	5, 6		200	10	100 C	10	200 D	4.1
37		radarinstallaties		N	0	0	0 C	1500	1500 D	6



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B — Bedrijf
- B-VML — Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- B-ZO — Bedrijf - Zend-/ontvangstinstallatie
- BO — Bos
- G — Groen
- M-JI — Maatschappelijk - Justitiële inrichting
- N — Natuur
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- *L-G* — Leiding - Gas
- *L-HV* — Leiding - Hoogspanningsverbinding
- *L-W* — Leiding - Water
- *WR-A* — Waarde - Archeologie
- *WS-WB* — Waterstaat - Waterberging
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning
- (sb-ag) — specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik
- (sb-z2) — specifieke vorm van bedrijf - zone 2
- (sb-z3) — specifieke vorm van bedrijf - zone 3
- (sb-z4) — specifieke vorm van bedrijf - zone 4
- (sb-z5) — specifieke vorm van bedrijf - zone 5
- (sb-z6) — specifieke vorm van bedrijf - zone 6
- (sb-z7) — specifieke vorm van bedrijf - zone 7
- (sg-ag) — specifieke vorm van groen - afwijkend gebruik
- (sw-ag) — specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
- (vmb) — verkooppunt motorbrandstoffen

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- *[bg]* — bijgebouwen
- *[sba-att]* — specifieke bouwaanduiding - attentiemast

Maatvoeringsaanduidingen

- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- hoogte (m)

Figuren

- HV — hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- W — hartlijn leiding - water
- W — hartlijn leiding - water

VERKLARING

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

Stromkaarten	Schaal	Formaat	Bestandsnaam
Gemeente Zwolle	1 : 3000	A0	BP18006-0004.pdf
Opdrachter	Gekeurd door	Datum	Bijlage
E.Horsman	M.Broekveld	17-01-2022	1 van 1

vb_NL.IMRO.0193.BP18006-0004.pdf

Bestemmingsplan Marslanden

NL.IMRO.0193.BP18006-0004
Vastgesteld

rulmte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle Rubenlaan/Rembrandtlaan 2 | 8011 LZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111