Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP20004-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP20004-0004

Datum: 7 maart 2022

Inhoudsopgave

REGELS **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **12**
Artikel 3 Centrum - 1 12
Artikel 4 Centrum - 2 14
Artikel 5 Centrum - 3 16
Artikel 6 Groen 18
Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels **21**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 11 Overige regels 25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **26**
Artikel 12 Overgangsrecht 26
Artikel 13 Slotregel 28

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP20004-0004 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 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.6 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;

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

1.8 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

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

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

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

1.19 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.21 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;

1.22 daktuin:
een tuin die is aangelegd op het platte dak van een gebouw;

1.23 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 een supermarkt;

1.24 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 internetcafés, pick-up points, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.25 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 internetcafés, pick-up point, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.26 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.27 entresol:
een lage, halve tussenverdieping tussen twee bouwlagen;

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

1.29 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;

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

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

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

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 installatie op het dak:
een installatie voor koeling, luchtregulering, airconditioning etc. die geplaatst is op het dak ten behoeve van een functie in het betreffende gebouw;

1.37 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;

1.38 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;

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

1.40 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

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

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

1.43 parkeergarage:
een overdekte parkeergelegenheid;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

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

1.48 terras:
een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.49 warenmarkt:

de warenmarkt die plaatsvindt op de, bij of krachtens artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Marktverordening gemeente Zwolle 2017 vastgestelde dag, tijd en plaats;

1.50 woning:

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

1.51 woning met zorg:

een woning voor zelfstandig wonen die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een zorg- en welzijnsbehoefte.

1.52 zolder:

een gedeelte van een gebouw dat door één of meer schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

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, als bedoeld in 2.12;

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

2.10 de verticale bouwdiepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 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.

2.12 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

a. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, dakranden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:
   1. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt, met uitzondering van balkons waarvoor de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,20 meter bedraagt;
   2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel;

b. bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken, zonnepanelen, zonnecollectoren, masten en bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de hoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:
   1. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten maximaal 3,5 meter bedraagt, en
   2. de oppervlakte van deze bouwwerken maximaal 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. detailhandel en dienstverlening in de eerste bouwlaag;
   2. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - paviljoen' boven de eerste bouwlaag;
   3. horeca, als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de eerste bouwlaag;
   4. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van de tweede en derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorziening';
   5. in afwijking van de uitzondering genoemd onder 4 zijn in de derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook woningen toegestaan al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
   6. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
   7. parkeergarage in de tweede en derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorziening';

voor zover andere functies dan wonen zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. laad en losruimte ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'laad en losplaats;
d. hellingbanen ten behoeve van de ontsluiting van parkeergarages;
e. nutsvoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water, waterberging en waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

j. (dak)tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door of onder de bebouwing te

worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en/of autodoorgang;

e. in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - paviljoen' een maximum bouwhoogte van 12 meter.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, als bedoeld in artikel 1.42, 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 vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

a. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.
b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat gebouwen het bouwvlak overschrijden met niet meer dan 1 meter.

3.3.2 Voorwaarden

De in artikel 3.3.1 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.

3.4 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 ten behoeve van andere bedrijfsmatige functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
b. het gebruik van woningen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
c. 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 ander gebruik dan wonen is toegestaan;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. maatschappelijke voorzieningen in de eerste, tweede, derde en vierde bouwlaag en in een daarbinnen mogelijk te realiseren entresol;
   2. detailhandel en dienstverlening in de eerste, tweede en derde bouwlaag en in een daarbinnen mogelijk te realiseren entresol;
   3. horeca, als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de eerste, tweede en derde bouwlaag en in een daarbinnen mogelijk te realiseren entresol;
   4. bijzondere woonvormen in de bouwlagen boven de derde bouwlaag;
   5. woningen met zorg in de bouwlagen boven de derde bouwlaag;
   6. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis in de bouwlagen boven de derde bouwlaag;
   7. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

voor zover andere functies dan wonen zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. terrassen;
d. nutsvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water, waterberging en waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 bouwhoogte (m) mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door of onder de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en/of autodoorgang;

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 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 vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat gebouwen het bouwvlak overschrijden met niet meer dan 1 meter.

4.3.2 Voorwaarden

De in artikel 4.3.1 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.

4.4 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 woningen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijfsmatige functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
c. 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 ander gebruik dan wonen is toegestaan;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Centrum - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. horeca, als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
   2. detailhandel;
   3. dienstverlening;
   4. maatschappelijke voorzieningen;
   5. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

voor zover aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
d. nutsvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. water;

met de daarbij behorende:

k. terrassen, erven en terreinen;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m) mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 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 vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijfsmatige functies dan die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. water, waterberging en waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

e. parkeervoorzieningen;
f. (voorzieningen ten behoeve van) beeldende kunst;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.3 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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. erftoegangswegen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. parkeervoorzieningen, waaronder een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. een warenmarkt ter plaatse van de aanduiding 'markt';
g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - paviljoen 1';
h. terrassen ten behoeve van aangrenzende maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

i. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
j. geluidwerende voorzieningen;
k. openbare nutsvoorzieningen;
l. infrastructurele voorzieningen;
m. water, waterberging en waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

n. bebouwing, waaronder hellingbanen ten behoeve van aangrenzende bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

a. voor het bouwen van gebouwen geldt:
   1. de brutovloeroppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
   2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
   3. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.
b. in afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - paviljoen 1' een gebouw toegestaan ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat:
   1. de brutovloeroppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;
   2. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 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.

7.3 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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor commerciële functies, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot een totale bruto-vloeroppervlakte van maximaal 5.575 m² bvo, waarbinnen maximaal 2.850 m² wvo voor dagelijkse detailhandel; maximaal 1.325 m² wvo voor niet-dagelijkse detailhandel en maximaal 1.175 m² verkoopvloeroppervlakte voor horeca;
b. het gebruik van bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot een totaal bruto-vloeroppervlakte van maximaal 3.175 m²;
c. het gebruik van bouwwerken voor wonen, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot maximaal 213 woningen;
d. het gebruik van bouwwerken voor wonen met zorg, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot maximaal 40 woningen;
e. het gebruik van bouwwerken voor bijzondere woonvormen, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot maximaal 30 zorgeenheden.

9.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de maximaal toegestane bruto-vloeroppervlakte voor commerciële voorzieningen als bedoeld in 9.1 onder a. tot maximaal 6.900m² bvo, waarbinnen maximaal 4.950 m² wvo voor dagelijkse detailhandel, maximaal 2.700 m² wvo voor niet dagelijkse detailhandel en maximaal 1.600 m² verkoopoppervlakte voor horeca;
b. de maximaal toegestane bruto-vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in 9.1 onder b tot maximaal 4.025 m²
c. het maximaal toegestane aantal woningen als bedoeld in 9.1 onder c;
d. het maximaal toegestane aantal woningen met zorg als bedoeld in 9.1 onder d.

9.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijken

De in artikel 9.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de parkeergelegenheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan 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 overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken 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 overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.42 , niet genoemd onder d en e, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken 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, 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 ten behoeve van het toestaan van kleinschalige windmolens en windturbines op of aan een hoofdgebouw, mits:
    1. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouw met maximaal 3 m wordt overschreden;
    2. de rotordiameter maximaal 2 m bedraagt.

10.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 10.2 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 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan is verzekerd, 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 “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet voldaan worden aan 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 voldaan worden aan deze wijziging.

11.2 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 gebruik in afwijking van het bestemmingsplan, zijn verzekerd, dat op eigen terrein dan wel daarvoor ingerichte posities in de openbare ruimte wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

11.3 Afwijken van de overige regels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2:

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.

11.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 11.3.1 genoemde afwijkingen wordt voldaan aan 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2.5 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 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum'.

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

van .... nummer .....

P.H. Snijders, voorzitter, drs. A.B.M. ten Have, griffier,