



op orde

Zwolle

Voorst krijgt één bestemmingsplan

Uw bedrijf staat op het bedrijventerrein Voorst. Voorheen werkte de gemeente met 16 verschillende bestemmingsplannen. Dit kan makkelijker! Daarom komt er één bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Voorst. Wilt u uitbreiden op uw terrein? De hoogte in met uw pand of de breedte van uw kavel beter benutten? De regels zijn uitgebreid én overzichtelijker.

In deze folder leest u over:

- de grootste veranderingen
- inzage in het bestemmingsplan
- geef uw mening
- de vervolgprocedure

Voorontwerp bestemmingsplan
najaar 2012



De revitalisering van het bedrijventerrein Voorst speelt al langer. Een logisch vervolg, ook in het kader van het project Zwolle op Orde, is de realisatie van één bestemmingsplan. Het uitgangspunt is het bestaande bedrijventerrein te behouden.

De grootste veranderingen

Het **ruimtegebruik** op Voorst wordt efficiënter. Op uw bedrijfskavel is nu bebouwing toegestaan van maximaal 75 procent. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt u de ruimte om uw kavel in te richten tot maximaal 90 procent.

De **geluidszone** rond het bedrijventerrein blijft onveranderd, waardoor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven door kan gaan onder de huidige voorwaarden.

De **bouwhoogte** wordt deels aangepast. Op grond van de hoogbouwvisie uit het structuurplan wordt nu een bouwhoogte van 25 meter toegestaan in het gebied tussen de Russenweg en de Rieteweg, waarbij met een wijzigingsbevoegdheid zelfs 55 meter kan worden toegestaan. Langs de noordwestrand bij Westenholte-Stins en langs de noordostrand aan het Zwarte Water is de maximumbouwhoogte 12 meter. Rond de Voorsterhaven blijft de maximum bouwhoogte 40 meter. Voor het overige deel van het plangebied blijft de maximum bouwhoogte 15 meter met een wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 40 meter. Bij de **nieuwe interne milieuzonering** is rekening gehouden met het verschillende karakter van de aangrenzende wijken. Naast rustige woonwijken grenzen ook minder milieugevoelige gebieden met een gemengd karakter aan bedrijventerrein Voorst (zie voor details www.ruimtelijkeplannen.nl, toelichting 5.3.2.)

Op gemengde gebieden mag de milieubelasting iets hoger zijn. De zones die grenzen aan de gemengde gebieden staan daarom zwaardere bedrijfscategorieën toe dan wanneer ze naast een rustige woonwijk hadden gelegen.

Informatiebijeenkomst

Het bestuur van de ondernemersvereniging Voorst organiseert op 4 oktober een ledenbijeenkomst, waarvoor u wordt uitgenodigd. De gemeente Zwolle is aanwezig om een toelichting te geven op het nieuwe bestemmingsplan en uw vragen te beantwoorden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf 16 juli 2012 via internet te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

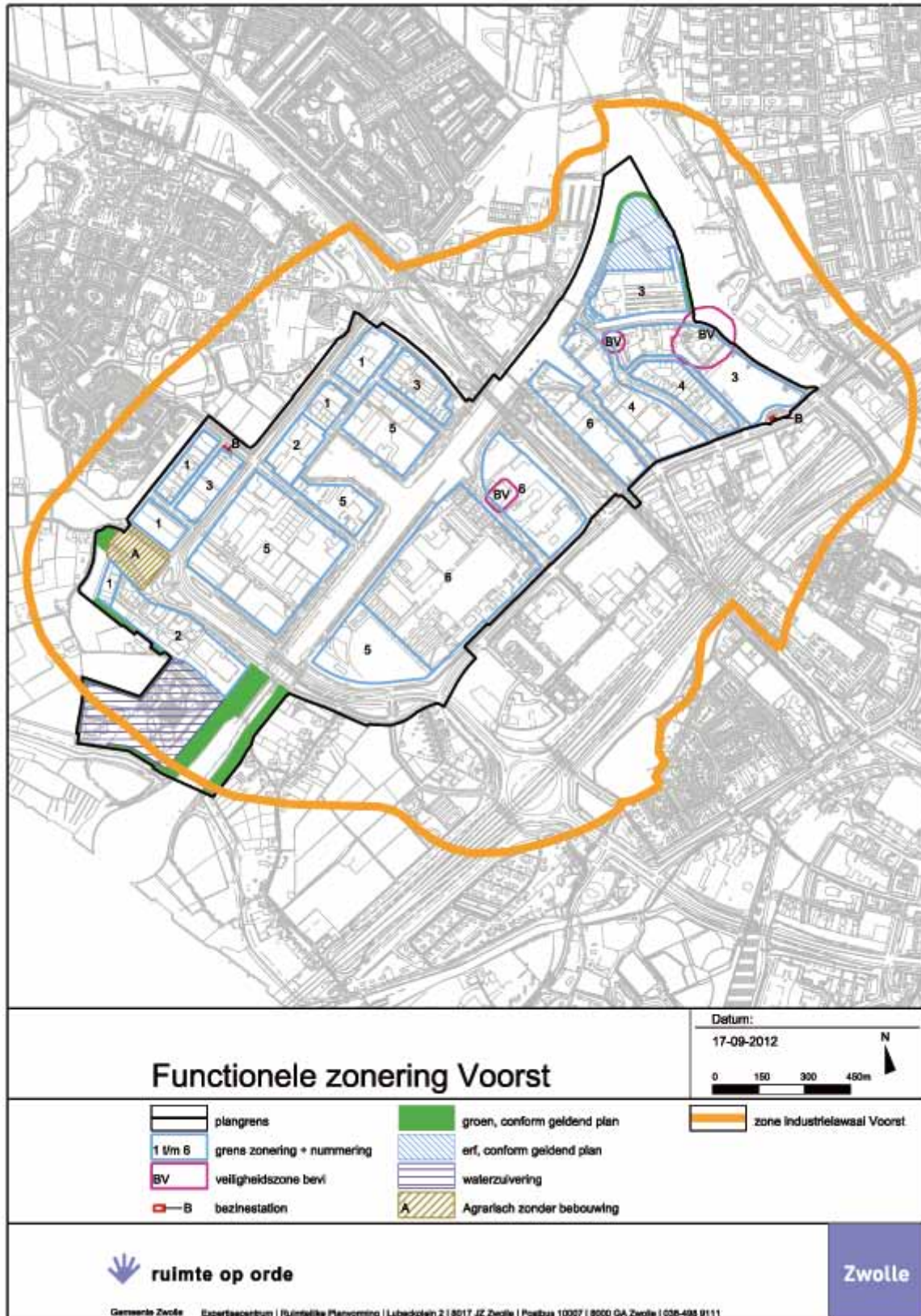
Deze folder biedt beknopte informatie, het definitieve bestemmingsplan is in ontwerp.

Geef uw mening

U heeft tot 1 november 2012 de tijd om schriftelijk te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het bestuur van de Ondernemersvereniging verwoordt zelf ook een schriftelijke reactie.

Vervolgprocedure

Na de verwerking van alle reacties wordt het plan waar nodig aangepast en vervolgens aan burgemeester en wethouders voor een besluit aangeboden. In januari 2013 ligt het (aangepaste) bestemmingsplan opnieuw ter inzage 3 maanden daarna buigt de gemeenteraad zich erover.



Op deze kaart ziet u in welke 6 zones het bedrijventerrein Voorst is ingedeeld. Per zone beschrijft het bestemmingsplan de bedrijfssoorten en de milieucategorieën die er zijn toegestaan. De exacte regels per zone kunt u nalezen in het bestemmingsplan.

Algemeen

Het bedrijventerrein heeft een interne zonering gekregen. Hierbij is niet alleen naar milieuaspecten gekeken, maar ook naar de planologisch verder gewenste differentiatie op het bedrijventerrein. Daarom zijn bepaalde bedrijfsactiviteiten toch niet toegelaten ook al zouden deze op grond van de te verwachte milieuhinder daar wel toelaatbaar zijn. Dit heet segmentering.

Ontspanning en vermaak, kinderdagverblijven en sportscholen zijn niet toegestaan.

Bij bedrijven is geen zelfstandige detailhandel toegestaan. Met een afwijking kan bepaalde productiegebonden detailhandel en groothandelgebonden detailhandel worden toegestaan, mits beperkt tot 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 100 m². Met een afwijking kan ook detailhandel in goederen die wegens brand-, explosie-, of milieugevaar niet in woon-, of winkelconcentraties thuishoren worden toegestaan. Eveneens kan via afwijking de detailhandel in auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en meststoffen worden toegestaan.

Bij bedrijven zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Onzelfstandige kantoorruimte wordt beperkt tot maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf. Meer kan worden toegestaan met een afwijking zonder maximum plafond, mits de noodzaak voor het betreffende bedrijf voldoende aannemelijk kan worden gemaakt.

De bestaande bedrijfswoningen blijven toelaatbaar op hun huidige locatie. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken, indien de extra bedrijfswoning in verband met toezicht of beheer noodzakelijk is.

Bestaande bedrijfsactiviteiten die niet passen in een bepaalde zone zijn als afwijkend gebruik toch op hun huidige adres binnen de zone toegestaan. Dit geldt ook voor bestaande detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Met een wijzigingsbevoegdheid kan dit afwijkende gebruik na vrijwillige beëindiging worden opgeheven.

Overal zijn openbare nutsvoorzieningen toegestaan. De waterzuiveringsinstallatie heeft de specifieke bestemming Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie gekregen.

Beschrijving Zones

Zone 1

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten.

Zone 2

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 3.2.

Op het gebied van geluid en gevaar zijn slechts toegestaan bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 3.1.

Zone 3

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 3.2.

In de punt tussen het Zwarte Water en het Zwolle-IJsselkanaal zijn alleen groen en een bedrijfserf zonder gebouwen toegestaan conform het geldende uitbreidingsplan.

Afwijkend gebruik is toegestaan voor bestaande bedrijfsactiviteiten in een te hoge categorie ter plaatse van Sensus Operations B.V. aan de Gasthuisdijk 44 en North Sea Group aan de Katwolderweg 10. Rond beide bedrijven ligt een veiligheidszone - bevi. Zie in de regels Artikel 22 veiligheidszone - bevi.

Zone 4

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 4.1.

Afwijkend gebruik is toegestaan voor maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van het bijeenkomstengebouw van de Evangelische gemeente De Deur aan de Gasthuisdijk 14 en voor detailhandel ter plaatse van de Gamma aan de Rieteweg 16 en Kalsbeek aan de Katwolderweg 3 en 5.

Zone 5

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 4.2.

Zone 6

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met categorie 5.1.

Rond het bedrijf van Van Wijhe Verf B.V. aan de Russenweg 14 ligt een veiligheidszone - bevi. Zie in de regels Artikel 22 veiligheidszone - bevi.

Voor een beschrijving van andere bestemmingen dan de bestemming Bedrijf wordt verwezen naar de toelichting paragraaf 5.5 Water, paragraaf 5.6 Archeologie en paragraaf 6.3 Bestemmingsregels.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Gemeente Zwolle

Janna van Maar
j.van.maar@zwolle.nl
telefoon: 038 - 4982612

Ondernemersvereniging Voorst

Leo Hoksbergen
info@focus-mkb.nl
telefoon: 06 - 46281800