

Bestemmingsplan Hotel Van der Valk te Zwolle gemeente Zwolle

projectnr. 184070
revisie 04
Maart 2010

Planregels

datum vrijgave

Maart 2010

beschrijving revisie 04

vastgesteld

goedkeuring

drs. C.E.M. Calmes

vrijgave

drs. S.B.W. Hammink

	Inhoud	Blz.
1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1:	Begripsbepalingen	2
Artikel 2:	Wijze van meten	6
2	REGELS VOOR BASISBESTEMMINGEN	8
Artikel 3:	Horecadoweinden H	8
Artikel 4:	Groenvoorzieningen G	11
Artikel 5:	Verkeersdoweinden V	13
3	AANVULLENDE REGELS VOOR DUBBELBESTEMMINGEN	15
Artikel 6:	Militaire laagvliegroute (dubbelbestemming)	15
Artikel 7:	Ondergrondse gasleiding (dubbelbestemming)	16
Artikel 8	Geluidszone industrieterrein Hessenpoort	18
4	OVERIGE REGELS	19
Artikel 9:	Anti-dubbelbepaling	19
Artikel 10:	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 11:	Algemene procedureregels	22
Artikel 12:	Overgangsregels	23
Artikel 13:	Slotregel	24

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1. **het plan:**
het bestemmingsplan Hotel Van der Valk te Zwolle van de gemeente Zwolle, zoals aangegeven op de plankaart en in deze planregels;
2. **de plankaart:**
de plankaart van het bestemmingsplan Hotel Van der Valk te Zwolle, bestaande uit de kaart met tekeningnummer 184070, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
4. **bebouwingspercentage:**
indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

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

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het bouwperceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;
5. **beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;
6. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
7. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

- 8. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 9. bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 10. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 11. bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 12. bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen zijn toegelaten;
- 13. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 14. café-restaurant:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig 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;
- 15. 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;
- 16. dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 17. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 18. dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

19. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, zoals in kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

20. 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;

21. gebouw:

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

22. horeca:

de bedrijfssector gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

23. horecabedrijf:

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

24. openbare nutsvoorzieningen:

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

25. 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 Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

26. recreatieinrichting

overdekte accommodatie waar de gelegenheid bestaat tot de beoefening van sport en spel dan wel tot recreatie. Hieronder vallen een bioscoop, sauna, wellnesscentrum, fitnesscentrum, bowlingbaan, biljartcentrum, kegelbaan, zwembad, tennishal, handboogschietbaan en hiermee vergelijkbare functies. Een seksinrichting valt hier in ieder geval niet onder;

27. *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;

28. *verblijfsrecreatie:*

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

29. *woning:*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van de planregels wordt als volgt gemeten:

- a. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **de goothoogte van een gebouw:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. **de bruto vloeroppervlakte:**
binnenwerks op de vloer van de ruimte die worden of kunnen worden gebruikt;
- f. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, zulks met inbegrip van erkers;
- g. **de horizontale diepte van een gebouw:**
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;
- h. **de verticale diepte van een gebouw:**
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;
- i. **de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw::**
van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

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

- a. de overschrijding van scheidslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;

- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woonhuis niet breder is dan $\frac{3}{5}$ deel van de betreffende gevel.

2

REGELS VOOR BASISBESTEMMINGEN

Artikel 3: Horecadoeleinden H

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De op de plankaart met "H" voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Gebouwen ten behoeve van:

- a. horecabedrijf met inbegrip van de exploitatie van zaalaccommodatie;
- b. beurzen en exposities;
- c. recreatieinrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;

Alsmede voor:

- f. de hoofdontsluiting, aansluitend op de aanduiding "gebied hoofdontsluiting";
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. terrasvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water;

met de daarbijbehorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2 Op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied hoofdontsluiting" is de entree van een hoofdontsluitingsweg toegestaan.

3.2.2 Op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "punt ontsluitingsweg calamiteiten" is de entree van een ontsluitingsweg ten behoeve van calamiteiten toegestaan. De als zodanig aangeduide gronden mogen verhard worden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. het bebouwingspercentage in het bouwvlak mag 100% bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag in maximaal 30% van het bouwvlak niet meer dan 40 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag in maximaal 70% van het bouwvlak niet meer dan 30 m bedragen;
- e. de bruto vloeroppervlakte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 27.000 m²;
- f. de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel, zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder d, mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- g. de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlening, zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder e, mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- h. op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bebouwing begane grond" mag tot minimaal 6 meter vanaf het peil niet op de begane grond worden gebouwd, met uitzondering van bouwconstructieve delen en ontsluitingspunten;
- i. de aanduidingsgrens van de onder h. bedoelde aanduiding "geen bebouwing begane grond" mag aan één beider zijden maximaal 5 meter verschoven worden ten opzichte van de ligging, zoals op de plankaart is aangegeven.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 18 m mag bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen van terrasvoorzieningen, geldt de volgende regel:

- a. de terrasvoorzieningen mogen niet overbouwd worden.

3.2.4 Voor het bouwen van parkeervoorzieningen, geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernorm van de gemeentelijke Bouwverordening en bedraagt maximaal 782.

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 straat- en bebouwingsbeeld;
- 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 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Horecadoeleinden wijzigen in die zin dat:

- a. de gronden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, bestemd worden tot Recreatieve doeleinden ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen en sportterreinen, mits het aantal vereiste parkeerplaatsen, zoals bepaald in lid 2.4 van dit artikel, niet afneemt;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen verhoogd mag worden tot 50 meter, mits uit bij het ministerie van Defensie ingewonnen advies is gebleken dat hiertegen geen bezwaar bestaat dan wel de militaire laagvliegeroute is opgeheven.

Artikel 4: Groenvoorzieningen G

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De op de plankaart met "G" voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden en fietspaden;
- c. water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.1.2 Op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "punt ontsluitingsweg calamiteiten" is de entree van een ontsluitingsweg ten behoeve van calamiteiten toegestaan. De als zodanig aangeduide gronden mogen verhard worden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 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 straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Aanlegvergunning

- 4.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanplanten van bossen en houtopstanden;
 - b. het ontgronden, afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van gronden en het scheuren van grasland;
 - c. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen.
- 4.4.2** Het in lid 4.1 van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. benodigd zijn voor de uitvoering van dit plan.
- 4.4.3** De in lid 4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openheid van de gronden.

Artikel 5: Verkeersdoeleinden V

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met "V" voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. bushalte;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan de gebouwen, waarvoor geen bouwvergunning is vereist overeenkomstig het gestelde in artikel 43 lid 1 van de Woningwet.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
 - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 18 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 straat- en bebouwingsbeeld;

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

3 AANVULLENDE REGELS VOOR DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 6: Militaire laagvliegroute (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als dubbelbestemming voor militaire laagvliegroute aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor defensiedoeleinden in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Burgemeester en wethouders melden de Minister van Defensie terstond dat bouwvergunning is verleend voor de bouw van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen, indien de bouwhoogte van deze bouwwerken 30 meter of meer bedraagt, zodat in het belang van de vliegveiligheid zorg kan worden gedragen voor het vermelden ervan in de vluchtplannen van de Koninklijke Luchtmacht.

6.2.2 Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming militaire laagvliegroute worden gebouwd.

Artikel 7: Ondergrondse gasleiding (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als dubbelbestemming voor ondergrondse gasleiding aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van gas door een hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming ondergrondse gasleiding.

7.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming ondergrondse gasleiding worden gebouwd.

7.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming ondergrondse gasleiding mag niet meer dan 2 meter bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

7.3.2 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde ontheffing wordt verleend, 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. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. 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.

7.5 Aanlegvergunning

7.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven, ontgronden 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 heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- h. het aanbrengen van een gesloten verharding.

7.5.2 Het in lid 5.1 van dit artikel 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 informatieuitwisseling ondergrondse netwerken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5.3 De in lid 5.1 van dit artikel 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. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 8 Geluidszone industrieterrein Hessenpoort

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De op de plankaart als dubbelbestemming voor geluidszone industrieterrein Hessenpoort aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.

8.1.2 Voor zover de grens van de dubbelbestemming geluidszone industrieterrein Hessenpoort niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Hessenpoort buiten deze grens de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

4 OVERIGE REGELS

Artikel 9: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10: Algemene ontheffingsregels

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

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.2 Algemene ontheffingsbevoegdheid

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

- a. de bij recht in de planregels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de bouwhoogte van 40 m, zoals bepaald in artikel 2, lid 1.1 onder b, en voor zover er geen specifieke ontheffingsmogelijkheid in deze planregels van toepassing is;
- b. de regels voor basisbestemmingen en toestaan dat bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil of de architectonische of landschappelijke inpassing daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels voor basisbestemmingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden terrein.
- d. de regels voor basisbestemmingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- e. de regels voor basisbestemmingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder c en d en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, zoals, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

10.3 Voorwaarden voor het verlenen van ontheffing

De in lid 1 van dit artikel genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 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: Algemene procedureregels

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

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

Artikel 12: Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 12.1.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 12.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 12.1.3** Het eerste lid 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 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- 12.2.1** 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** Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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** Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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** Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13: Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan Hotel Van der Valk te Zwolle.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering van 26 april 2010

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

A.B.M. ten Have, griffier,

