

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
Fax (038) 498 27 41
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	25 april 2016
Datum	25 april 2016

1 Wijzigingen

Regels

1. In artikel 1 wordt een nieuw lid 1.5 toegevoegd en worden de leden 1.5 tot en 1.55 vernummerd tot 1.6 tot en met 1.56.

1.5 activiteitenruimte

een ruimte in een gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners van een gebouw dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten;

2. De bestaande tekst in artikel 1.14 wordt gewijzigd

1.14 bijzondere woonvorm:

De bestaande tekst:

“een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, met uitzondering van studentenhuishuizing;”

wordt vervangen door:

1.15 bijzondere woonvorm

“een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen;

3. De bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt vervangen door ‘Maatschappelijk -1

4. aan artikel 4.1 sub b wordt na ‘bijzondere woonvormen’ toegevoegd ‘voor maximaal drie bewoners’.

5. Aan artikel 4.5 ‘Specifieke gebruiksregels’ wordt een nieuwe lid c toegevoegd:

“c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm, tenzij het aantal bewoners niet meer bedraagt dan drie;”

6. Na artikel 4 wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd bestemming ‘Maatschappelijk-2’ toegevoegd:

5.1 Bestemmingsomschrijving Maatschappelijk -2

De voor ‘Maatschappelijk- 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere woonvormen voor maximaal 15 bewoners;*
- b. sociaal culturele voorzieningen in de vorm van een activiteitenruimte; met daaraan ondergeschikt:*
- c. wegen en paden;*
- d. parkeervoorzieningen;*
- e. openbare nutsvoorzieningen;*
- f. infrastructurele voorzieningen;*

- g. groenvoorzieningen;*
- h. speelvoorzieningen;*
- i. water;*

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;*
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

5.2 Bouwregels

5.2.1 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;*

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:*
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafdeling 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 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. 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.*

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 a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:*
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;*

b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 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 woonsituatie;*
- c. de verkeersveiligheid;*
- d. de parkeergelegenheid;*
- e. de sociale veiligheid;*
- f. de milieusituatie;*
- g. de groenstructuur;*
- h. 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 gronden en bouwwerken voor horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de activiteitenruimte;*
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;*
- c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm, tenzij het aantal bewoners niet meer bedraagt dan 15;*

7. De huidige artikelen 5 tot en met 12 worden vernummerd tot 6 tot en met 13.

De bovenstaande wijzigingen zijn het gevolg van het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen.

Plankaart

Maatschappelijk wordt gewijzigd in 'Maatschappelijk-1'
Er wordt een nieuwe bestemming 'Maatschappelijk -2' toegevoegd.



Toelichting

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

- de teksten die betrekking hebben op het gebruik als buurthuis en activiteitenruimte.
- het onderzoek 'Ladder voor duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle' d.d. 30 juli 2015 dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, wordt vervangen door de versie van 11 april 2016.
- de teksten die betrekking hebben op de bestemming Maatschappelijk-1 en de nieuwe bestemming Maatschappelijk -2.