

Zienswijzennota

bestemmingsplan Veerallee

Datum 21 mei 2018
Titel Zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Behandeling zienswijze	4
2.1	P.G.J. van Staveren	4
2.1.1	Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	4
2.1.2	Vormgeving bouwvlak Veerallee 40	6
2.1.3	Advies	8

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veerallee' heeft met ingang van donderdag 5 april 2018 tot en met woensdag 16 mei 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stads kantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 4 april 2018 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP17022-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via:

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP17022-/NL.IMRO.0193.BP17022-0003/>

Een ieder kon op een computer in het Stads kantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Veerallee is 1 zienswijze naar voren gebracht door:

- P.G.J. van Staveren, Veerallee 40, 8019 AD, Zwolle.

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen.

De brief van P.G.J. van Staveren is gericht aan ons college. De zienswijze is doorgeleid naar het bevoegde orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als een bij uw raad naar voren gebrachte zienswijze.

De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

2 Behandeling zienswijze

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 P.G.J. van Staveren

2.1.1 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is tegen het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan zijn perceel Veerallee 40.

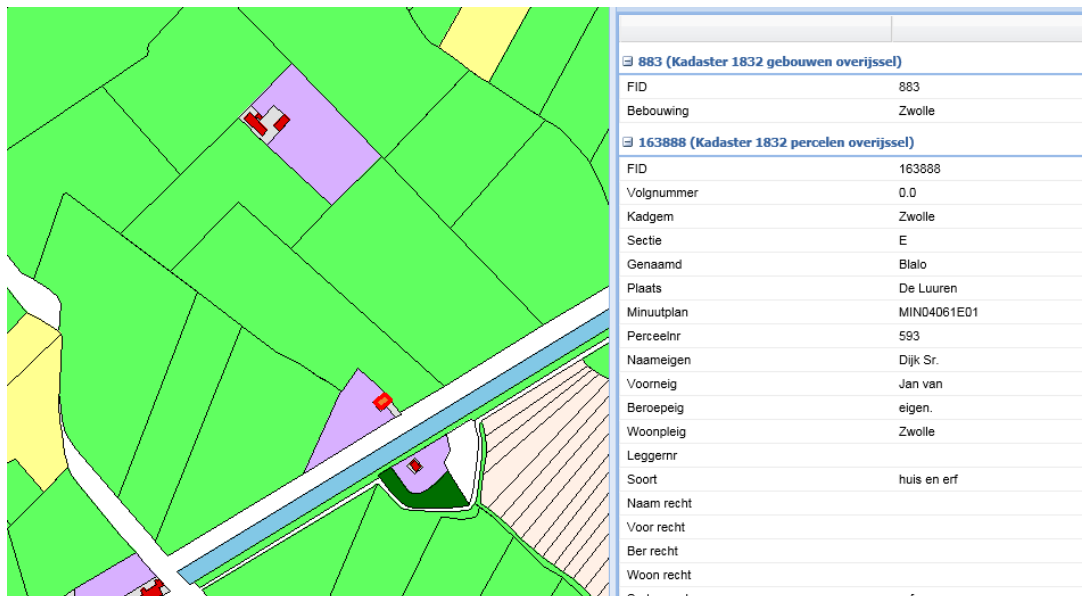
Gesteld wordt dat de locatiebepaling van het gebied onjuist is en niet correct is onderbouwd. Op afbeelding 60 uit ca. 1929 van de quickscan is bebouwing te zien op de huidige Julianastraat. De plaatsbepaling van het archeologische waarde gebied ten opzichte van het voormalige joodse kerkhof klopt niet. Reclamant geeft aan dat hij en eerdere bewoners van zijn perceel geen puin hebben gevonden bij werkzaamheden in de grond. Ook de burens hebben bij werkzaamheden in de grond geen puin gevonden bij de bouw van de garage. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente de burger op hoge kosten wil jagen zonder zelf goed onderzoek te doen.

Gesteld wordt dat de gebiedsbepaling van het tweede gebied met archeologische waarde ook niet klopt. Aangegeven wordt dat er geen sprake was van een landgoed of iets dergelijks, en dat het gebied dat 50 tot 100 centimeter beneden straatniveau lag later is opgespoten.

Reactie van de gemeente:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gegeven aan gronden die op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle een waarderingskans van 50% of meer hebben gekregen. Voor de waarderingskaart is gebruik gemaakt van informatie uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in Amersfoort (RCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van de archeologische sectie van de gemeente Zwolle, het kadastrale minuutplan uit 1832, de geomorfologische kaart en waarnemingen in het veld.

De waardering van de gronden in de Veerallee is met name gebaseerd op de kadastrale minuut van 1832. In de periode rond 1832 was op het gebied waar nu onder andere de Veerallee 40 is gelegen een oude huisplaats gevestigd. Dit wordt bevestigd op de Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) uit 1851 (zie afbeelding hieronder). Veel huizen en erven op de kadastrale kaart van 1832 gaan terug op voorgangers uit de Middeleeuwen. Dit kan ook het geval zijn voor deze huisplaats. Naast de huisplaats is ook de voormalige tuin E588 op de kaart meegenomen. Dit om tevens te kunnen achterhalen wat de natuurlijke ondergrond van deze locatie is geweest. De verwachting is dat het op een natuurlijke dekzandrug ligt. Om deze reden heeft de grond een waarderingskans gekregen van 50%.



Afbeelding 1: uitsnede uit de gedigitaliseerde kadastrale minuut van 1832 (HisGis).



afbeelding: detail Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) door J.V.D. Dittlinger, 1851 (Nationaal Archief)

De beschrijving van de historie van dit gebied in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2 Archeologie) wordt aangevuld met nadere informatie.

Dat reclamant en voorgaande bewoners en burenen geen puin hebben gevonden hoeft niet te betekenen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn. Bij archeologisch onderzoek wordt naast het verzamelen van archeologische vondsten ook informatie verkregen over de bodemopbouw. Zo voeren boringen bij een inventariserend archeologisch onderzoek doorgaans tot 2 à 3 meter diep waardoor ook informatie wordt verkregen over de lagen onder de opgebrachte grondlaag.

Wat betreft de kosten voortvloeiend uit archeologisch onderzoek. Als een particulier door een niet op winst gericht, kleinschalig (bouw)plan, bijvoorbeeld een uitbreiding van een woning, archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren dan kan hij/zij een beroep doen op een tegemoetkoming in de kosten van het archeologisch onderzoek (opgravingskosten). De gemeentelijke bijdrage bestaat uit de opgravingskosten minus 1% van de bruto projectkosten. Dit om particulieren niet met onredelijk hoge financiële kosten te belasten.

Overigens heeft de door reclamant aangehaalde Cultuurhistorische quickscan (bijlage 1 bij de toelichting) betrekking op de cultuurhistorie van de aanwezige bebouwing en niet op de archeologische waarden.

Het voormalige Joodse kerkhof dat reclamant aanhaalt was gevestigd op het huidige parkeerterrein van Dinoland, aan de zuidzijde van de Willemsvaart/Nieuwe Veerallee. Dit gebied ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan Veerallee. Het voert te ver om de waardering van gebieden buiten het plangebied te betrekken bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan Veerallee.

2.1.2 Vormgeving bouwvlak Veerallee 40

Samenvatting zienswijze:

Reclamant ziet graag dat zijn gehele bebouwing in het bouwvlak wordt opgenomen. Dit gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat het huis inclusief tuinkamer en garage in één keer is gebouwd en dat geen sprake is van latere uitbouwen.

Reactie van de gemeente:

Zoals reclamant aangeeft is het voorliggende bestemmingsplan Veerallee conserverend van karakter. Dit betekent dat er geen structurele veranderingen ten opzichte van het geldende plan worden opgenomen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume bestemd.

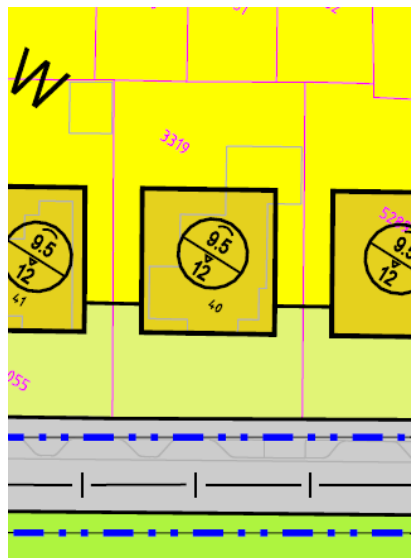
Het bouwvlak ter plaatse van de Veerallee 40 is conserverend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Veerallee.

De hoofdmassa van de woning is gelegen in het bouwvlak en bestaat uit een bouwlaag met daarop een kap met daarin twee verdiepingen.

De tuinkamer/garage, met een bouwhoogte van circa 3 meter hoog en een plat dak, ligt bijna geheel buiten het bouwvlak.



afbeelding 1:
ontwerpbestemmingsplan Veerallee



afbeelding 2:
geldend bestemmingsplan Veerallee



afbeelding 3:
Veerallee 40 in vogelvlucht (juli 2013)



afbeelding 4:
Veerallee 40 streetview (febr. 2018)

In de regels van de bestemming Wonen in ontwerpbestemmingsplan Veerallee is opgenomen dat binnen het bouwvlak hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

Buiten het bouwvlak mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd maar zijn wel bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50% van het achterterfgebied tot een maximum van 100 m².

De goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

De tuinkamer/garage past qua maatvoering binnen deze bouwregels voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Onder een bijbehorend bouwwerk wordt in de regels verstaan (art. 1.20):

“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”

Onder een hoofdgebouw wordt in de regels verstaan (art. 1.52):

“een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken”

In jurisprudentie (ABRvS 11 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:48), is geoordeeld dat een aan- of uitbouw zich van het hoofdgebouw waartoe het behoort onderscheidt doordat het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw, waarmee het functioneel is verbonden. Geoordeeld werd dat een term als “tegen aangebouwd gebouw” niet dient te worden gelezen als een deel van het gebouw dat nieuwer is dan het hoofdgebouw.

Duidelijk is dat de tuinkamer/garage functioneel verbonden is met de woning. Echter, de omstandigheid dat de tuinkamer/garage van oorsprong bij de woning hoort brengt op zichzelf niet met zich dat het moet worden aangemerkt als deel van het hoofdgebouw.

Gelet op het vorenstaande en de bouwkundige uitstraling van de tuinkamer/garage, waaronder de lagere bouwhoogte met plat dak, wordt de tuinkamer/garage aangemerkt als bijbehorend bouwwerk. Deze past binnen de regels voor bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Hierom wordt geen reden gezien de tuinkamer/garage in het bouwvlak op te nemen.

2.1.3 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant.

Voorgesteld wordt om paragraaf 3.2 (Archeologie) van de toelichting aan te vullen met nadere informatie over de gebieden met een 50% waarderingskans.