

Bundel van de Raadsplein Info/debat TaKzaal van 18 april 2017

Agenda documenten

Korte terugblik Raadsplein info-debat Takzaal 18 april 2017

- 1.a Opening en Mededelingen (20.30 – 20.40 uur)
- 1.b Vaststelling van de agenda
- 2 Informatieronde
- 3 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld (20.40 – 21.15 uur)

*De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 wil een woning bouwen op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het huidige bestemmingsplan staat het bouwen van een woning op die plek niet toe. Omdat de ontwikkeling binnen het structuurplan past wil de gemeente medewerking verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de woning. Hiertoe is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingplan heeft ter visie gelegen en er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan onder meer over het verdwijnen van het vrije uitzicht, de grootte van de woning en de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid. In de nota van zienswijzen wordt door de gemeente ingegaan op alle zienswijzen. De woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie en de privacy zal niet onevenredig worden aangetast. Als gevolg van een ingediende zienswijze is de noodzaak van de aanleg van twee extra parkeerplaatsen in het openbaar groen onderzocht. Hieruit blijkt dat er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven na het vervallen van de parkeerplaats ter hoogte van de inrit. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit worden verwerkt. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot parkeernormen. Het bouwplan heeft bij omwonenden tot onrust geleid en zij hebben o.a. raadsleden per e-mail over de plannen geïnformeerd. Dit raadsvoorstel wordt in een informatieronde geagendeerd om omwonenden de gelegenheid te geven bij de raad in te spreken en raadsleden de gelegenheid te geven vragen te stellen aan de sprekers en de portefeuillehouder.
Voor technische en feitelijke vragen: Jolanda van den Berg (2396) J.van.den.Berg@zwolle.nl / Auke Sipma (2439) A.Sipma@zwolle.nl*

Beslisnota Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld

Inspiraaktekst dhr Winkelaar en dhr Vrijmoed - Bestemmingsplan Beverveld

1. Bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

2. Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

3. Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met bijlagen

3. Memo effecten parkeerdruk Beverveld

3. Bezonningstudie Moestuinen Beverveld

4. Zienswijze Benthem Gratama - Beverveld Wob-verzoek

4. Zienswijze Das - Beverveld

4. Zienswijze SRK rechtsbijstand - Beverveld

4. Zienswijze Achmea - Beverveld

5. Gespreksverslag 28 november 2016 indieners zienswijzen

6. Brief d.d. 23 januari 2017 van Benthem Gratama inzake onderbouwing contacten gemeente

Inspiraaktekst G. Grootenhuis - Bestemmingsplan Beverveld

Inspiraaktekst dhr Winkelaar en dhr Vrijmoed - Bestemmingsplan Beverveld

- 4 Sluiting (21.15 uur)

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Vergadering d.d.	18 april 2017
Locatie	Thomas a Kempiszaal
Aanvang	20.30
Eindtijd	21.15
Voorzitter	Dhr. H. Schippers
Griffier/secretaris	Mevr. M. Zweers

- 1.a. Opening en Mededelingen (20.30 – 20.40 uur)
De voorzitter opent de vergadering om 20.40 uur.
- 1.b. Vaststelling van de agenda
Met voorliggende agenda wordt ingestemd.
2. Informatieronde
3. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld (20.40 – 21.15 uur)
De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 wil een woning bouwen op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het huidige bestemmingplan staat dat echter niet toe. Omdat de gemeente medewerking wil verlenen aan het mogelijk maken van de woning is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend. Het bouwplan heeft bij omwonenden tot onrust geleid en zij hebben o.a. raadsleden per e-mail over de plannen geïnformeerd. Dit raadsvoorstel wordt in een informatieronde geagendeerd om omwonenden de gelegenheid te geven bij de raad in te spreken en raadsleden de gelegenheid te geven vragen te stellen aan de sprekers en de portefeuillehouder. Er hebben zich 3 sprekers gemeld: de heer Winkelaar, de heer Grootenhuis (initiatiefnemer) en de heer Vrijmoed. Namens de heer Vrijmoed wordt het woord gevoerd door de heer Kok. De sprekers geven aan hoe zij tegen de plannen aan kijken. De woordvoerders van de fracties stellen vervolgens verhelderende vragen over verschillende aspecten en gevolgen van de bouwplannen. De bijdragen van de sprekers worden toegevoegd aan de stukken in iBabs. In zijn antwoord op de vragen van de fracties geeft de wethouder onder andere een toelichting op hoe het proces met omwonenden is verlopen, op de zorgvuldigheid in de belangenafweging die op basis van vele criteria is gemaakt en op hoe is omgegaan met het WOB-verzoek. De voorzitter dankt de sprekers en de wethouder voor de beantwoording van de vragen. De conclusie wordt getrokken dat het voorstel geagendeerd kan worden voor de eerstvolgende besluitvormingsronde. Deze vindt plaats op 8 mei aanstaande.
4. Sluiting (21.15 uur)
De voorzitter sluit de vergadering om 21.45 uur.



Beslisnota voor de raad

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017-34130

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / Auke Sipma
Eenheid/Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 2439
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / A.Sipma@zwolle.nl

Bijlagen

1. bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
2. wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
3. nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met bijlagen
4. zienswijzen Zwolle-zuidwest, Beverveld
5. gespreksverslag 28 november 2016 indieners zienswijzen – initiatiefnemers – gemeente ontwerpbestemmingsplan- Zwolle – zuidwest, Beverveld
6. brief d.d. 23 januari 2017 van Benthem Gratama inzake onderbouwing contacten gemeente.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld vast te stellen;

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Inleiding

De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 heeft verzocht de bouw van een woning mogelijk te maken op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het betreffende perceelsgedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'. De bouw van een woning is niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld heeft ter visie gelegen van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van één woning aan het Beverveld.

Argumenten

1.1/2/1/3/1 Het betreft ontwikkeling die past binnen het Structuurplan.

Er zijn vier zienswijzen ingediend door de omwonenden aan het Beverveld en de Zwarteweg.

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op het verdwijnen van het vrije uitzicht, de grootte van de woning en de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid, wateroverlast, verslechtering van de bezonning op de moestuinen, waardevermindering, een toezegging van de gemeente dat er niet zou worden gebouwd op de locatie, het ontbreken van draagvlak in de buurt en het verdwijnen van groen door de aanleg van twee parkeerplaatsen.

Korte samenvatting reactie gemeente.

- Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied).
- De privacy zal niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.
- De woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie.
- De bouw van de woning zal door het nemen van technische maatregelen niet leiden tot wateroverlast.
- De woning heeft slechts geringe effecten hebben op de bezonning van de moestuin van het perceel Zwarteweg 90 en niet op moestuinen van de overige reclamanten.
- Van een toezegging om de bestaande situatie te respecteren is ons niets bekend. Van de zijde van reclamanten is hiervoor ook geen nader bewijs geleverd.
- Eén van de reclamanten heeft een wobverzoek ingediend om alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgevonden van voornoemde percelen toe te zenden. Alle beschikbare informatie is bij brief van 10 november 2016 toegestuurd. Vervolgens is op verzoek van deze reclamant nogmaals het Historisch Centrum Overijssel bezocht, omdat er door de



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

omwonenden is aangegeven dat er in de jaren 80 door de gemeente een toezegging zou zijn gedaan. Deze informatie is niet aangetroffen. Tenslotte is op 23 januari jl. door deze reclamant een brief gestuurd met bijlagen, waaruit volgt dat er al in 1981 contacten zijn geweest met de gemeente en de omwonenden ten aanzien van de bebouwing van de achtertuinen. Deze brief is bij deze beslisnota gevoegd. Ook uit deze stukken blijkt niet dat er een afspraak zou zijn gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd.

- Het belang van het initiatiefnemers om de woning te realiseren en het bestemmingsplan vast te stellen prevaleert boven het belang van de reclamanten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op alle zienswijzen. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. U wordt voorgesteld hiermee in te stemmen. Voor de wijzigingen op het bestemmingsplan wordt verwezen naar wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

1.1/2/1/3/1 Er is een wijziging doorgevoerd in de toelichting op het vast te stellen plan als gevolg van ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze ingediend door SRK rechtsbijstand dat door de aanleg van twee openbare parkeerplaatsen openbaar groen zal gaan verdwijnen, is onderzocht of het noodzakelijk is dat er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gecompenseerd. Door Bonotraffics BV is onderzocht of er na het vervallen van één parkeerplaats ter hoogte van de inrit van de te realiseren woning, twee vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven op een loopafstand van 50 en 70 meter van de te realiseren woning. In het onderhavige geval zijn de openbare parkeerplaatsen voor de bezoekers en niet voor de bewoners. Een afstand van 70 meter is voor bezoekers een acceptabele loopafstand. Uit dit parkeerdrukonderzoek is gebleken dat binnen 50 meter van de nieuw te realiseren woning, tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond/werkdagnacht), geen twee vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Binnen 70 meter van de woning zijn deze twee vrije openbare parkeerplaatsen wel aanwezig tijdens de maatgevende momenten van de week. Dit onderzoek is als bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld bij de nota van zienswijzen opgenomen. Gelet hierop is er geen noodzaak twee extra parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit worden verwerkt.

1.2 /2.2 /3.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het vastleggen van de parkeernormen in het bestemmingsplan.

Sinds het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening, dienen in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen over het parkeren. Op grond van recente jurisprudentie wordt de regels aangepast.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld is niet nodig.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Communicatie

De plannen zijn door de initiatiefnemers besproken met de buurt. Het plan voor de bouw van de woning heeft bij veel omwonenden tot onrust geleid.

Naar aanleiding van het publiceren van de anterieure overeenkomst heeft de heer Kok naar de gemeente gereageerd. Hierover is ambtelijk telefonisch contact geweest met de heer Kok en hem is gezegd dat de overeenkomst nog niet betekent dat het plan definitief doorgaat en dat er tegen een overeenkomst geen bezwaar mogelijk is. Er is aangegeven dat de gemeente in beginsel niet negatief tegenover het plan staat. In maart 2016 stuurden bewoners van het Beverveld en de Zwarteweg vooruitlopend op het bestemmingsplan een brief, waarin zij hun bezwaren uitten tegen de bouw van de woning. In april 2016 is hen per brief meegedeeld dat het indienen van zienswijzen nu nog niet mogelijk is, maar uitgelegd dat dit wel later tijdens de ter inzage legging periode kan.

In mei 2016 hebben de heer Kok en de heer Vrijmoed, namens het comité Zwarteweg/Beverveld, een brief gestuurd aan de wethouder dat er in de buurt grote onrust is over de plannen. Ook zijn door de omwonenden de raadsleden per e-mail over de plannen geïnformeerd en is er diverse malen telefonisch contact geweest met ambtenaren. De wethouder heeft in reactie op de brief aangegeven dat een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen kan plaatsvinden nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Ook is toegezegd dat op dat moment de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen zullen worden uitgenodigd om in een gesprek de bezwaren toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 28 november 2016. Bij dit gesprek waren de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemers, wethouder Anker en de behandelend ambtenaren aanwezig. Het gespreksverslag is bij deze beslisnota gevoegd.

De indieners van de zienswijzen hebben bericht gekregen van het collegebesluit om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de wijze waarop zij kunnen inspreken.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen. Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.



voorstel

Zwolle

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Besluit

Jaargang 2017
Nummer 2017 -34130
Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Gert Winkelaar

Persoonlijk belang tegenover algemeen belang

Vreemd dat het persoonlijk belang van 1 persoon bij de gemeente zwaarder weegt dan het belang van 19 omwonende adressen. Waarom persoonlijk belang gaat voor algemeen belang.

Goedenavond, mijn naam is Gert Winkelaar en ik woon, samen met vrouw en kinderen, op Beverveld nr.60. Vlak naast de plek waar de nieuwe woning is gepland.

Wij hebben in 1988 voor deze plek gekozen omdat onze woning grenst aan de moestuintjes van de woningen aan de Zwarteweg. We wonen daar nog steeds met veel plezier, het is een woonerf met alleen bestemmingsverkeer. In de straat is helaas maar weinig openbaar groen maar dat wordt ruimschoots vergoed door het weidse zicht dat we hebben op de moestuinen van de Zwarteweg. Het geeft ons het gevoel buiten te wonen. En dat hebben wij niet alleen, alle 13 bezwaarmakers van het Beverveld ervaren dat zo. Ook mensen die hier op bezoek komen valt dat op.

We hebben het in de buurt vaak over deze moestuinen gehad en waarom er, gelukkig, geen woningen op staan. Waarom, zoals dat heet "het straatje niet is afgemaakt". Ik ben zelfs een keer bij de gemeente geweest om hiernaar te informeren voor een bezorgde buurman, maar bij de gemeente bevestigde dat hier geen bebouwing mogelijk was.

Wij waren dan ook zeer verbaasd toen wij hoorden over de voornemens van 1 van de bewoners van de Zwarteweg, de huidige aanvrager. Waar we al lang bang voor waren gebeurde dan toch. We begonnen ons zorgen te maken maar hielden ons vast aan de uitspraak van de gemeente dat hier niets mocht komen.

Een poosje later hoorden we dat de aanvrager bij een groot aantal woningen langs was geweest maar omdat niemand positief over het plan was geweest dachten wij dat het niet zo'n vaart zou lopen en zeker niet dat de gemeente hieraan wilde meewerken.

We waren als bewoners van het Beverveld dan ook zeer verbaasd toen wij van 1 van de bewoners van de Zwarteweg hoorden dat er een zogenaamde anterieure overeenkomst door de gemeente was gesloten met de aanvrager.

Twee omwonenden hebben hierna contact gehad met de gemeente; het bleek dat de aanvrager een ander, lees verkeerd, beeld had gegeven over het draagvlak in de buurt. (Voor een groot aantal mensen staat het moedwillig geven van een verkeerd beeld of het onthouden van informatie gelijk aan liegen.) De heer Sipma van de gemeente gaf het advies om in een brief onze bezwaren kenbaar te maken. Dat hebben we dus gedaan.

De gemeente antwoordde in een brief dat zij onze bezwaren had gelezen maar dat zij hierin geen reden zag om de anterieure overeenkomst te ontbinden. Dit dus ondanks het feit dat zij misleid waren door de aanvrager.

Voor ons als omwonenden compleet onbegrijpelijk.

We moesten onze bezwaren maar kenbaar maken wanneer het plan ter visie werd voorgelegd.

En nogmaals;

Waarom weegt het persoonlijk belang van 1 persoon bij de gemeente zwaarder dan het belang van 19 omwonenden. Waarom persoonlijk belang gaat voor algemeen belang.

Bezoek raadleden

Naar aanleiding van de briefwisseling na de anterieure overeenkomst zijn er een aantal afspraken met raadleden ter plekke geweest. Vanaf deze plek nogmaals onze hartelijke dank aan de raadsleden die de moeite hebben genomen om ons te woord te staan en de situatie te bekijken. Vanaf deze plek een uitnodiging aan partijen die nog niet zijn geweest en hier wel behoefte aan hebben; u bent welkom. Uit de bezoeken van raadsleden hebben wij de indruk overgehouden dat men het een zeer

uitzonderlijke locatie vond om een woning te bouwen. Wij vinden het dan ook jammer dat wethouder Anker hier geen gebruik van heeft gemaakt. Maar ook hij is nog steeds van harte welkom.

In september volgde de ter visielegging en onze zienswijzen hierop.

Naar aanleiding van onze zienswijzen zijn we door de gemeente uitgenodigd voor een gesprek eind november 2016. In dit gesprek kwam ook het draagvlak weer aan de orde. De heer Sipma gaf toe dat het proces om te komen tot de anterieure overeenkomst niet goed was gegaan en, ik citeer het verslag, "de gemeente aan het nadenken is over haar rol in dit soort processen.

Die andere rol komt dus in ieder geval voor ons te laat!

Dus nogmaals;

Waarom persoonlijk belang voor algemeen belang.

Na het gesprek in november bleef het maanden stil. Vier maand uiteindelijk. We stonden net op het punt om hierover een brief te schrijven. Met in de brief ook een vraag of wij ook ruim de tijd zouden krijgen om de reactie van de gemeente te bestuderen en te argumenteren. Net toen de brief zou worden verstuurd kwam het antwoord van de gemeente en wel op vrijdag 6 april. Met een zitting op 18 april. Ons restte niets anders dan in de resterende 5 werkdagen onze reactie hierop te formuleren. Na meer dan 4 maand wordt ons niet meer dan 5 werkdagen gegund!

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan

Argumenten

In de beantwoording van onze zienswijzes slaat de gemeente in een groot aantal gevallen de plank compleet mis. De tijd ontbreekt om op alle punten in te gaan maar ik wil toch een aantal zaken aanhalen;

Parkeerplaatsen

Door de extra woning en het vervallen van een parkeerplaats tbv de uitrit van de woning moesten er volgens het nieuwe bestemmingsplan 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Naar aanleiding van onze zienswijze dat het realiseren van de twee extra parkeerplaatsen ten koste zal gaan van het toch al schaarse openbaar groen heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de parkeerdruk. Hieruit bleek dat er op 70 meter (lees; driekwart voetbalveld) afstand tijdens de meetmomenten nog wel een paar parkeerplaatsen beschikbaar waren. Het realiseren van twee extra parkeerplaatsen was dus niet nodig.

(1) Gelukkig dat er nog een paar parkeerplaatsen over zijn voor bezoekers, dan kunnen zij hun auto ook kwijt, al is het op 70 meter afstand en

(3) hoe zit dat over bijvoorbeeld 5 jaar, wanneer de samenstelling van de straat misschien wel is gewijzigd en er misschien wel parkeerplaatsen tekort zijn.

(2) en waarvoor hebben we dan een parkeernorm wanneer we ons er niet aan hoeven te houden?

Behoeftte aan kavels

1 van de redenen om mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging is dat het het maatschappelijk belang dient; de toenemende vraag naar grondgebonden woningen. Op pagina 4 van 21 wordt "de constante vraag naar nieuwbouw" ook als argument aangehaald. Kortom; er wordt dus meegewerkt aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor 1 extra kavel terwijl er momenteel maar ook ten tijde van het tekenen van de anterieure overeenkomst nog ruim voldoende kavels binnen de gemeente Zwolle beschikbaar waren. Het is zelfs zo dat kavels in Zwolle Zuid zijn die de afgelopen 8 jaar te koop waren en nog steeds niet zijn verkocht. Dus liever een bestemmingsplan wijzigen dan een eigen bestaande kavel verkopen. 1 extra woning ten koste van het woongenot van 19 omwonenden.

Hoezo maatschappelijk belang?

Hoezo algemeen belang voor persoonlijk belang?

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan

Ruimtelijke onderbouwing

Zomer 2016 is het bestemmingsplan Zwolle-Zuidwest opnieuw vastgesteld met als opmerking dat het een conserverend karakter heeft. Conserverend. In de volksmond het dat "niks meer aan doen!" Er wordt alleen nog expliciet aangegeven dat er in de wijk een woning van Frion wordt toegevoegd. Conserverend met als uitzondering een woning van Frion. Nog geen twee maand hierna wil de gemeente dit conserverende plan wijzigen ten gunste van aanvrager. Op zijn minst vreemd! Daarnaast wordt aangegeven dat het toevoegen van 1 enkele woning het "afmaken van het straatje" is. Als het afmaken van het straatje zo belangrijk is waarom is bij het ontwerpen van de wijk dan niet gelijk voor gekozen. En zoals u gezien heeft wordt "het straatje" helemaal niet afgemaakt. Er wordt een solitaire woning toegevoegd. Dit is geen straatje afmaken maar verrommeling van de bebouwde omgeving zoals door onze stedenbouwkundige is aangegeven. En, zoals Bert Kok zal aangeven, zal het straatje er ook niet komen. Maar dat hij zo toelichten. Maar wanneer dit wel de bedoeling is, dit straatje afmakendan moeten er door het vervallen van nog meer bestaande parkeerplaatsen en extra woningen dus nog meer parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Daar is helemaal geen ruimte voor in het Beverveld. Maar misschien wijst een onderzoek dan ook wel uit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en kunnen we de parkeernorm weer aan de kant schuiven.

Functie wonen

Daarnaast wordt ook als reden opgegeven dat het gebied al de functie wonen heeft. Dus let op, raadsleden maar ook overige bewoners van Zwolle; nagenoeg alle achtertuinen hebben de functie wonen. Daar mag uw buurman dus gewoon een woning gaan bouwen in de visie van de gemeente. Zeker wanneer deze woning wordt toegestaan is de weg vrij

Nogmaals:

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan.

Dan als tot slot;

Kosten van de bestemmingsplan wijziging

De anterieure overeenkomst geeft aan dat door de aanvrager alle kosten moeten worden betaald die door de gemeente moeten worden gemaakt voor dit plan. Ik neem aan dat dit ook gebeurt, dat de kosten van het schrijven van het bestemmingsplan, de diverse onderzoeken, de uren van de ambtenaren, deze raadsvergadering, het schrijven van de verweren. Al de kosten die toe te schrijven zijn aan deze wijziging worden verhaald op de aanvrager en niet ten laste komen van de Zwolse inwoners. Ik neem niet aan dat wij hier direct of indirect voor zullen betalen.

Wanneer persoonlijk belang boven algemeen belang gaat zal ook persoonlijk de kosten moeten worden gedragen.

Gezien de korte spreektijd hebben wij niet al onze bezwaren voldoende kunnen toelichten. Ook hebben wij de argumenten tegen de zienswijzes niet voldoende kunnen onderbouwen. Toch hoop ik dat wij u hebben kunnen overtuigen van het waarom. Waarom wij tegen dit bouwplan zijn. Wat is het belang van de gemeente om met zoveel papier het wijzigen van het bestemmingsplan voor slecht 1 woning te motiveren. Waarom prefereert het belang van een enkeling boven dat van een 19 anderen, waarom dit persoonlijk belang boven algemeen belang. Alles lijkt erop dat dit plan gewoon door moet gaan. Maar waarom ? Waarom?

Bert Kok namens dhr. Vrijmoed

Goedenavond allemaal, ik als bewoner van de Zwarteweg en buurman van de aanvrager van de wijziging van het bestemmingsplan, wil ik graag verwoorden wat er in de buurt bij ons leeft. Vanaf het allereerste begin, toen we eigenlijk per toeval achter deze plannen kwamen omdat ze niet op de gebruikelijke manier waren gepubliceerd, hebben we verweer gevoerd tegen deze voorgenomen plannen. Ik heb als een van de woordvoerders in de buurt herhaaldelijk bij betreffende ambtenaren om overleg en uitleg gevraagd, maar dat bleek een lastig traject en koste veel moeite. Terug bellen of tijdig mededelen van zaken bleek een moeilijk begrip. Dit is later gebleken een rode draad door de procedure geworden....keer op keer. Hierdoor is bij ons het gevoel van een "prestige project" ontstaan, waarbij men niet wilde afwijken. We hebben zoals jullie weten, direct een verklaring ingeleverd die ondertekend is door 19 van de 21 aangrenzende bewoners, dat wij tegen de bouw waren en zijn, ondanks het beeld dat er bij de gemeente is geschetst door de aanvrager. Ondanks het feit dat de betreffende ambtenaar ook de tegenstelling zag, gebeurde er niets. Zelf heb ik mijn woning gekocht in 1999, met de mededeling van de gemeente zelf dat er niet gebouwd zou worden. Sterker nog; er mocht niet gebouwd worden en dat was voor ons toen een reden de woning te kopen. Wij hebben aan de Zwarteweg allemaal zonder enige uitzondering een tuin op het achterste deel van de kavel liggen, die vrij zijn van schuttingen of afrasteringen, zodat er een open karakter is, wat ook door de bewoners wordt gewaardeerd. Hierdoor is er ruw weg een strook van 30 x 75 mrt. groen wat veel genot geeft onder de buurtbewoners, die vrij kunnen lopen van de ene buur naar de andere buur, en dat is iets wat al sinds tientallen jaren zo is, en waar nieuwe bewoners ook op gewezen worden om dit zo te behouden. (daar is ook de aanvrager van op de hoogte gebracht toen door de makelaar die de verkoop regelde)

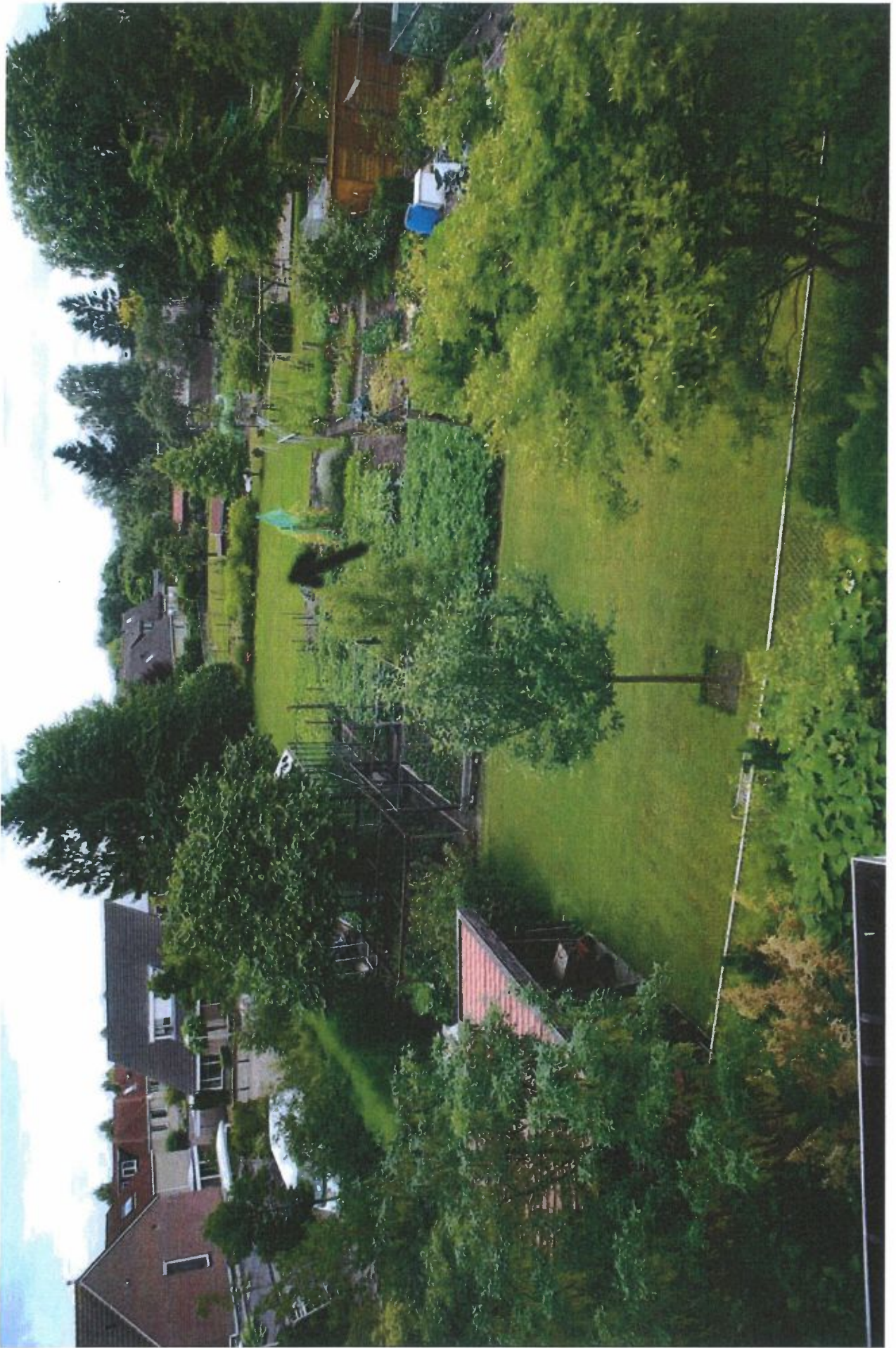
Door nu toe te staan met een bestemmingsplan, waarbij de gemeente tot op heden met allerlei dure onderzoeken, procedures en juridische weerleggingen die een ellenlang dik dossier tot gevolg hebben, de mogelijkheid creëren om 1 ja inderdaad 1 woning te kunnen laten bouwen midden in een tuinencomplex is toch niet uit te leggen aan de bewoners?? Er zijn genoeg bouw kavels in Zwolle te koop waarvoor dit niet nodig is. Het is dan toch ook logisch dat je het geheel voor je gevoel door de strot krijgt gedrukt? Dit gevoel wordt versterkt door de schriftelijke bewering in het rapport van de gemeente dat het individuele belang van de aanvrager boven dat belang van de buurt wordt gesteld. Hierdoor laat de gemeente toe dat 1 persoon het woongenot van 19 andere bewoners mag aantasten. Volgens mij leven wij in een vrije democratie en past deze procedure hier niet in. Laten we met elkaar toch eens goed nadenkenje gaat toch geen kolossale woning in je achtertuin bouwen als de hele buurt tegen je is? Niets voorziet in de bouw op dit moment. Het bestemmingsplan laat het niet toe, de infrastructuur laat het niet toe, de kavelhoogte laat het niet toe, want die ligt 1 meter te laag, en de directe burens zijn er ook op tegen. Ondanks dit worden er hoge kosten gemaakt voor allerlei onderzoeken die alle redelijkheid voorbij gaan om het maar te kunnen realiseren. Alles voor 1 ja 1 woning! Er gaan namelijk niet meer woningen komen op de andere kavels zoals de gemeente het graag zou willen zien onder het mom "straatje afmaken" zoals in jaren 80 was bedoeld. Geen van de andere kavels leent zich voor huizenbouw, daar deze te smal zijn en de bewoners het ook niet willen.

Wij hebben onze uiterste best gedaan om aan te tonen dat er geen bebouwing in de tuinen zou mogen komen door een toezegging in de onderhandelingen in de jaren 80 door de gemeente Zwolle. Deze afspraak was onderdeel van de inlevering grond van de tuinpercelen aan de Zwarteweg. Dit was vereist om bouw aan de Beverveld mogelijk te maken. Bewoners hebben destijds felle strijd tegen de gemeente geleverd omdat zij de tuin percelen moesten afstaan voor Zwolle Zuid destijds. Hierover is toen een aanvaardbaar compromis gemaakt ,waarbij de bewoners niet voor huizenbouw op hun kavels hoefden te rekenen. Bij de gemeente blijkt ondanks WOB verzoek geen documentatie te bestaan uit die periode waarbij blijkt dat er enig vorm van overleg is geweest met bewoners en gemeente. Tot onze verbazing is dat er toch wel. Na wat speurwerk heb ik meerdere officiële en originele verslagen van overleg, verkoopaktes, voorlopige bestemmingsplannen voor inzage, overleg over waterhuishouding, presentielijsten, verslagen van bewoners vergaderingen en dat alles vergezeld met Gemeentelijke stempels op gemeente papier en handtekeningen. Hoe moeten wij nu na 30 jaar ons gelijk aantonen als de gemeente van dit soort belangrijk besluiten en jaren van vooroverleg niets uit het archief kan halen?? Is dat nu dan niet op zijn minst vreemd te noemen? De handhaver van bestemmingsplannen kan niets terug vinden over deze periode ,waarbij de stukken nou net zo belangrijk voor ons zijn. Wij hebben verklaringen van betrokken personen van dat overleg uit die periode bij de gemeente ingeleverd en er wordt niets mee gedaan.

De gemeente had toch op zijn minst eens bij ons kunnen komen voor een gesprek, waar we meerdere malen om gevraagd hadden? Dan was er in een beginstadium wel duidelijk dat dit waar we nu voor zijn gekomen, niet moest gebeuren. Wij zijn nu bang een woning te gaan krijgen in ons tuinencomplex dat ruwweg een bouwvlak van 8 x 8 meter heeft en 8 mrt. hoog mag worden gerekend van de Beverveld .Echter de Beverveld ligt 1 meter hoger waardoor de woning van onze tuinen 9 meter hoog mag worden! Het is toch te zot voor woorden dat de hele buurt moet uitlopen naar een avond zoals dit om aan te geven dat we dit niet willen als buurt.

Eind november 2016 is er voor het eerst een treffen geweest tussen de 3 partijen. Hier konden we onze standpunten aangeven en verduidelijken. Half januari zou dan de zaak voorgelegd worden aan de gemeente raad was het plan. Echter na 4 maand juridisch gespit door de gemeente kregen we amper een goede week geleden via onze advocaten te horen dat er op 18 april een inspraak avond zou zijn, en dit is weer zo'n goed voorbeeld van communicatie tussen gemeente en burger, want ondanks de belofte eind november waarbij ik evenals 4 anderen schriftelijk op tijd op de hoogte van deze datum zouden gesteld worden, is dat bij geen van ons gebeurd. Het is bij onze juristen gedeponereerd die ieder op zich het uiteindelijk doorstuurde met als gevolg dat wij amper voorbereidingstijd hebben voor deze avond . dus wederom niet de toegezegde communicatie zoals we dat helaas eigenlijk wel gewend zijn geworden. Het is toch ook niet verwonderlijk dat wij het gevoel hebben niet serieus genomen te worden? Meerderen van u hebben bij ons de locatie met eigen ogen gezien en welk impact dat zal gaan hebben op de groenstrook. Daar wil ik een ieder van u die is geweest en ons wel heeft willen aanhoren, nog voor bedanken. Ik als vertegenwoordiger van de Zwarteweg bewoners hoop toch echt dat u als gemeenteraad het belang van 19 bezorgde bewoners die tegen de bouw zijn, prefereert boven het belang van 1 persoon die een onuitwisbare indruk zal gaan achterlaten in dit mooie gebied en daardoor het woongenot van velen van ons in ernstige mate aantast.. Ik wil u bedanken voor het aanhoren en doe een dringend verzoek op gezond verstand. Dank u.















Zwolle-zuidwest, Beverveld

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP15016-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
telefoon (038) 498 20 97
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl
www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever PULV

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP15016-0004

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Datum: 28 maart 2017

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Geldende bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid	9
2.1.1 Rijksbeleid	9
2.1.2 Provinciaal beleid	10
2.1.3 Gemeentelijk beleid	10
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	11
2.3 Verkeersbeleid	11
2.4 Groenbeleid	11
2.5 Waterbeleid	12
2.6 Volkshuisvestingsbeleid	13
2.7 Milieubeleid	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
3.1 Stedenbouw	17
3.1.1 Huidige situatie	17
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	17
3.2 Archeologie	18
3.2.1 Huidige situatie	18
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	19
3.3 Verkeer	19
3.3.1 Huidige situatie	19
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	19
3.4 Water	20
3.4.1 Huidige situatie	20
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	25
3.5 Wonen	26
3.5.1 Huidige situatie	26
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan	26
3.6 Milieu	26
3.6.1 Geluid	26
3.6.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	27
3.6.3 Luchtkwaliteit	27
3.6.4 Externe veiligheid	27
3.6.5 Bodemkwaliteit	27
3.6.6 Kabels, leidingen en straalpaden	28
3.7 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Inleidende regels	31
4.3 Bestemmingsregels	32
4.4 Algemene regels	33
4.5 Overgangs- en slotregels	34
4.6 Handboek	34

Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2.1	Uitkomsten overleg	35
Bijlagen bij de toelichting		37
Bijlage 1	Effecten parkeerdruk Beverveld	38
REGELS		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Tuin	57
Artikel 4	Verkeer - Erftoegangsweg	59
Artikel 5	Wonen	61
Artikel 6	Waarde - Archeologie	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	66
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 8	Overige regels	67
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 11	Algemene procedureregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 12	Overgangsrecht	72
Artikel 13	Slotregel	74

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 heeft verzocht de bouw van een woning mogelijk te maken op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het betreffende perceelsgedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'. De bouw van een woning is niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen. Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van een woning planologisch mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld



28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

1.2 Geldende bestemmingsplan

BP15001-0003

Bestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2016 en is onherroepelijk geworden op 4 augustus 2016.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat in een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.6.1 wordt het volgende verstaan:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Gelet op de kleinschaligheid van de woningbouw (één woning) wordt er niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plan deel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Zie de uitspraak van de Afdeling Raad van State van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

Uit de kaart Ontwikkelingsperspectieven blijkt dat de locatie in het gebied ligt dat is aangemerkt voor 'beekdal' en 'bebouwing'.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt dient te worden als 'komgronden'. Het agrarische cultuurlandschap wordt aangeduid als 'bebouwing' en de stedelijke laag als 'woonwijken 1955 - nu'. De vierde laag, de lust en leisurelaag is niet aangeduid.

Gezien de bovenstaande ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken valt het realiseren van een woning op het perceel Beverveld in het generieke beleid van de provincie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

In het structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als 'Woongebied'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch beleid.

2.3 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009.

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.4 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de in 2005 vastgestelde Bomenverordening. In de bomenverordening zijn criteria, weigeringsgronden en voorschriften opgenomen over het (compenseren van het) kappen van bomen. Het

basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

Voor het vellen van een boom met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter, is een (kap)vergunning nodig. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd. Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan geregistreerd als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Voor een kapvergunning is een aparte procedure vereist. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder aanwijzingen voor herplant.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire gevaarlijke stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand. Dit heet 'een goede kwantitatieve toestand'.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoog water en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van

droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om ons land voor te bereiden op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. Deze beslissingen gaan over:

- de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid;
- de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater;
- het peil van het IJsselmeer;
- de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en;
- hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen. De onderhavige woning is te categoriseren als kwalitatief goede, dure, grondgebonden koopwoning. De categorieën die volgens de Woonagenda niet gewenst zijn, zullen hier ook niet gerealiseerd kunnen worden. Voor de bouw van 'grootschalige clusters met woningen van matige kwaliteit' is de locatie te klein en voor een 'sociale huurwoning' zal de woning te duur worden. Daarmee wordt aangesloten bij hetgeen met de Woonagenda wordt beoogd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.7 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

- Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Het gebiedsgerichte milieubeleid is voor de aspecten geluid en externe veiligheid reeds vastgesteld. Voor bodem zijn de gebiedsgerichte kaders nagenoeg gereed.

Het beleid voor de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn relevant voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld. Dit beleid wordt hierna kort beschreven.

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven:

Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en het voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de begrippen ambitieniveau en grenswaarde (dit is de basiskwaliteit, die de gemeente voor een bepaald gebied nastreeft; indien de basiskwaliteit niet wordt bereikt, dan dient akoestische compensatie te worden verkregen) geïntroduceerd. Ambitieniveau en grenswaarde verschillen per gebiedstype. Naast het ambitieniveau en de grenswaarde blijven de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder gehanteerd.

Het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest Beverveld behoort tot het gebiedstype 'Groen stedelijk'.

Gebiedstype	Ambitieniveau	Voorkeursgrens Waarde (Wgh)	Grenswaarde	Hoogst toelaatbare waarde (Wgh)
Groen stedelijk	43 dB	48 dB	53 dB	63 dB

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken.

Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
Knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid
De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd voor het gehele grondgebied van de gemeente te voldoen aan de basisveiligheid.

Dit betekent dat:

- Overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico.
- Een gebiedsgerichte invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader voor externe veiligheid.
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld.
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kan hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

In januari 2009 hebben burgemeester en wethouders het gebiedsgerichte beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest Beverveld behoort tot het gebiedstype 'Groen stedelijk'. Voor dit gebiedstype geldt een 'stand still beleid' waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename

van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Er is geen plek voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico hebben.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Als eerste gemeente in Nederland voegt Zwolle een extra dimensie toe bij het nadenken over een optimale inrichting en gebruik van haar ruimte: de ondergrondse dimensie.

De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten.

Belangrijke uitgangspunten zijn het structureel en georganiseerd toepassen van warmte- koude-opslag (WKO), het koppelen van WKO's met grondwatersanering en het werken met ondergrondse bestemmingen en functies.

Aanpak volgens de visie versterkt een duurzame ontwikkeling, zorgt voor energiebesparing en CO2 reductie, leidt door de koppeling van functies tot kostenvoordeel en kan hierdoor de stedelijke ontwikkeling een enorme impuls geven.

Duurzaam bouwen

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn).

Klimaatbeleid

Het gemeentelijk klimaatbeleid heeft betrekking op de periode 2004-2008. Naast energiebesparing is het beleid gericht op duurzame opwekking van energie. Dit impliceert dat bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen ten behoeve van stadsontwikkelingsprojecten (nieuwbouw, herstructurering, enzovoort) rekening moet worden gehouden met de toepassing van passieve en actieve zonne-energie (zongericht bouwen) en het benutten van omgevingswarmte, bijvoorbeeld koude-warmte opslag in de bodem.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Zwarteweg en het Beverveld, onderdeel van de wijk Zwolle Zuidwest, gebouwd in de jaren tachtig en negentig.

De bebouwing langs de Zwarteweg is ontstaan van omstreeks 1900-1940. De betere bereikbaarheid van het gebied na de oorlog draagt bij aan de groei van Zwolle vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw. Langs de bestaande linten met voornamelijk agrarische bebouwing verschijnen steeds meer burgerwoningen, zo ook langs de Zwarteweg. De achterliggende lager gelegen broeklanden, waren nog grotendeels onbebouwd. Deze landerijen strekten zich uit tot de Kleine Veerweg. Na de oorlog is de eerste forse uitbreiding van Zwolle Zuid gerealiseerd bij Ittersum. Het gebied tussen de Zwarteweg en de Steenwetering is daarna in fasen gebouwd tussen 1979 en 2000.

Ook het gebied achter de woningen Zwarteweg 90 tot 116 is verder verdicht en bebouwd met het huidige Beverveld en Damhertveld. Bij de woningbouwontwikkeling Beverveld 46 tot 58 is de kavelrichting enigszins aangepast en afgebogen richting het Beverveld. Na nr. 58 is het straatje niet verder afgemaakt, maar grenzen nog steeds de achtererven van de Zwarteweg aan het Beverveld.

In de geldende planologische regeling heeft het betreffende kavel reeds een woonbestemming. De woonbestemming van de woningen langs de Zwarteweg loopt bijna door tot aan het Beverveld, met uitzondering van de laatste 6 meter, die een tuinbestemming heeft. Daarvoor loopt een gemeentelijke groenstrook.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar dat het straatje wordt afgemaakt en er een woning wordt gebouwd op de voorgestelde kavel. Het betekent een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur in een dichtheid die past in de ruimtelijke context. Het straatje krijgt hiermee een duidelijke beëindiging. Het structuurplan geeft daarvoor een richtlijn van de bruto dichtheid van 20-30 woningen per hectare. Het gebied ten Zuiden van de Zwarteweg tot de watergang met daarin het Beverveld en Damhertveld is ca. 5,5 ha met daarin ca. 80-100 woningen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorgeschreven dichtheid uit het structuurplan en is inbreiding mogelijk.

Rooilijn

Om de woning goed in te passen in de omgeving is ervoor gekozen om de rooilijn haaks op de kavelgrens te leggen in plaats van parallel aan het Beverveld. Hierdoor opent de ruimte in het straatbeeld zich een beetje richting de bocht, krijgt het straatje een duidelijke beëindiging door de nieuwe woning. De rooilijn ligt ruim 6 meter uit de perceelsgrens en sluit daarmee aan bij de begrenzing tussen de tuin- en erfbestemming uit het geldende bestemmingsplan.

Hoogte

Voor de maximale maatvoering van de woning is een goothoogte van 3 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is lager dan de bebouwing in de omgeving, maar is vergelijkbaar met de toegestane goothoogte van de erfbouw.

Volume

Het aangegeven bouwvlak biedt ruimte aan een woning met een diepte van 11 meter en een breedte van ca. 13,5 meter. Dit is vergelijkbaar met de breedte van een gemiddelde twee onder een kapwoning. Dit zijn gangbare maten voor vrijstaande woningen en refereert aan de korrelgrootte van de vrijstaande woningen aan het naastgelegen Damhertveld.

Ruimtelijke effecten van de inbreiding op de omgeving

De geldende bestemmingsregeling liet al erfbouw toe op deze gronden tot een maximale bouwhoogte van 6 meter tot op de erfgrens. De nieuwe situatie wijkt hier niet veel van af, met uitzondering van de bouwhoogte die 2 meter hoger is. Door de oriëntatie en situering van de kavel zijn geen onevenredige nadelige effecten door de hoogte op de bezonningssituatie van derden aanwezig.

3.2 Archeologie

3.2.1 Huidige situatie

Inleiding

In 2002 is door de gemeente Zwolle een Archeologische Waarderingskaart Zwolle vervaardigd. 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. Dit heeft geresulteerd in een analoge en digitale waarderingskaart. De digitale versie is door de gemeente verwerkt en toegankelijk gemaakt binnen het geografische informatiesysteem Geopoort. In 2002 is vastgelegd dat de kaart dynamisch is. Dit betekent dat de waarde van de gebieden kan veranderen.

Bestemmingsplannen en archeologische waarden

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologie beleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties.

Bij de vernieuwing van alle bestemmingsplannen wordt per bestemmingsplangebied de archeologische waarderingskaart opgewaardeerd. De jongste inzichten worden erin verwerkt.

De archeologische dienst van Zwolle heeft de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) opgesteld, die fijnmazig van karakter is. De binnenstad is vrij gedifferentieerd gewaardeerd terwijl het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt.

0% archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven.

10% archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen.

50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.

90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.

100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

De archeologische waarderingskaart is geen statische kaart. Het is een dynamische kaart. Dat houdt in dat door in de toekomst verworven kennis aan reeds gewaardeerde gebieden een afwijkende waarde kan worden toegekend. Dat kan betekenen dat er in een 10% gebied (een gebied waarvan we niets afweten) ineens een 100% locatie gelokaliseerd wordt. Anderzijds kan een 50% of 90% gebied of een deel daarvan ineens een 0% gebied worden, bijvoorbeeld doordat de grens van een prehistorische nederzetting er dwars doorheen loopt. Of omdat er diepe sloop of afgraving heeft plaats gevonden waarvan geen documentatie beschikbaar was. Veranderde inzichten hebben voor een potentiële verstoorder alleen consequenties als dit voorafgaand aan een bouwaanvraag bekend is gemaakt door de archeologische dienst.

Waardering 50%

Het perceel is gelegen in een archeologisch waardevol gebied en is op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle gekwalificeerd als een gebied met een verwachtingswaarde van 50%.

Bij deze archeologische waarde hoort de voorwaarde dat bij een bodemingreep van meer dan 100 m² vierkante meter en 0,5 meter diep een Inventariserend Veldonderzoek met proefsleuven noodzakelijk is. Deze archeologische waarde is gebaseerd op de beschikbare archeologische en historische kennis van het gebied.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De archeologische waardering van het plangebied blijft ongewijzigd. De gronden met een archeologische waardering van 50% hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels en Artikel 6 Waarde - Archeologie

3.3 Verkeer

3.3.1 Huidige situatie

Verkeersstructuur

De locatie van de nieuwbouwwoning bevindt zich aan het Beverveld in de wijk Zwolle-zuid. Het Beverveld is een doodlopende weg in een soort O-vorm. De straat is aangewezen als woonerf en de vormgeving van de straat sluit hier op aan. Dit betekent dat alles in het gebied op één niveau ligt en dat er geen aparte voorzieningen zijn voor voetgangers. De maximale snelheid in het gebied is stapvoets.

Parkeren

Parkeren vindt plaats in door met p-tegels aangegeven parkeervakken of op eigen terrein.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Verkeersstructuur

De locatie voor de geprojecteerde woning is gesitueerd in de hoek tussen de nummers 60 en 58. Ten behoeve van de ontsluiting van de woning komt er een nieuwe uitrit op het Beverveld.

Parkeren

Ten behoeve van de woning worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen in aantal en maatvoering te voldoen aan de eisen uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle.

Als gevolg van de ontsluiting van de woning, verdwijnt er één openbare parkeerplaats. Uit parkeerdrukonderzoek Effecten parkeerdruk Beverveld blijkt dat er voldoende voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven in de omgeving na het vervallen van deze parkeerplaats.

3.4 Water

3.4.1 Huidige situatie

3.4.1.1 Waterstructuur

Water

Niet van toepassing.

Drooglegging

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de kruin van de weg in de openbare ruimte.

Riolering

Het plangebied is gelegen in een gebied dat een gescheiden rioolstelsel heeft. Hierbij wordt de droogweerafvoer (DWA) via vuilwaterleidingen richting de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) afgevoerd en de hemelwaterafvoer (HWA) wordt separaat via hemelwaterleidingen geloosd op oppervlaktewater.

Ten aanzien van de afvoer van hemelwater is een infiltratievoorziening c.q. grindkoffer aangelegd, dat het overtollige hemelwater moet infiltreren in de bodem. De drainagevoorziening ligt achterin de tuinen van de woningen aan het Beverveld 46 t/m 58 en in de zijtuin van Beverveld 60, dus achter de percelen van de woningen aan de Zwarteweg. De afvoer vindt plaats naar de watergang WV.10, gelegen aan de zuidwestzijde van het Beverveld.

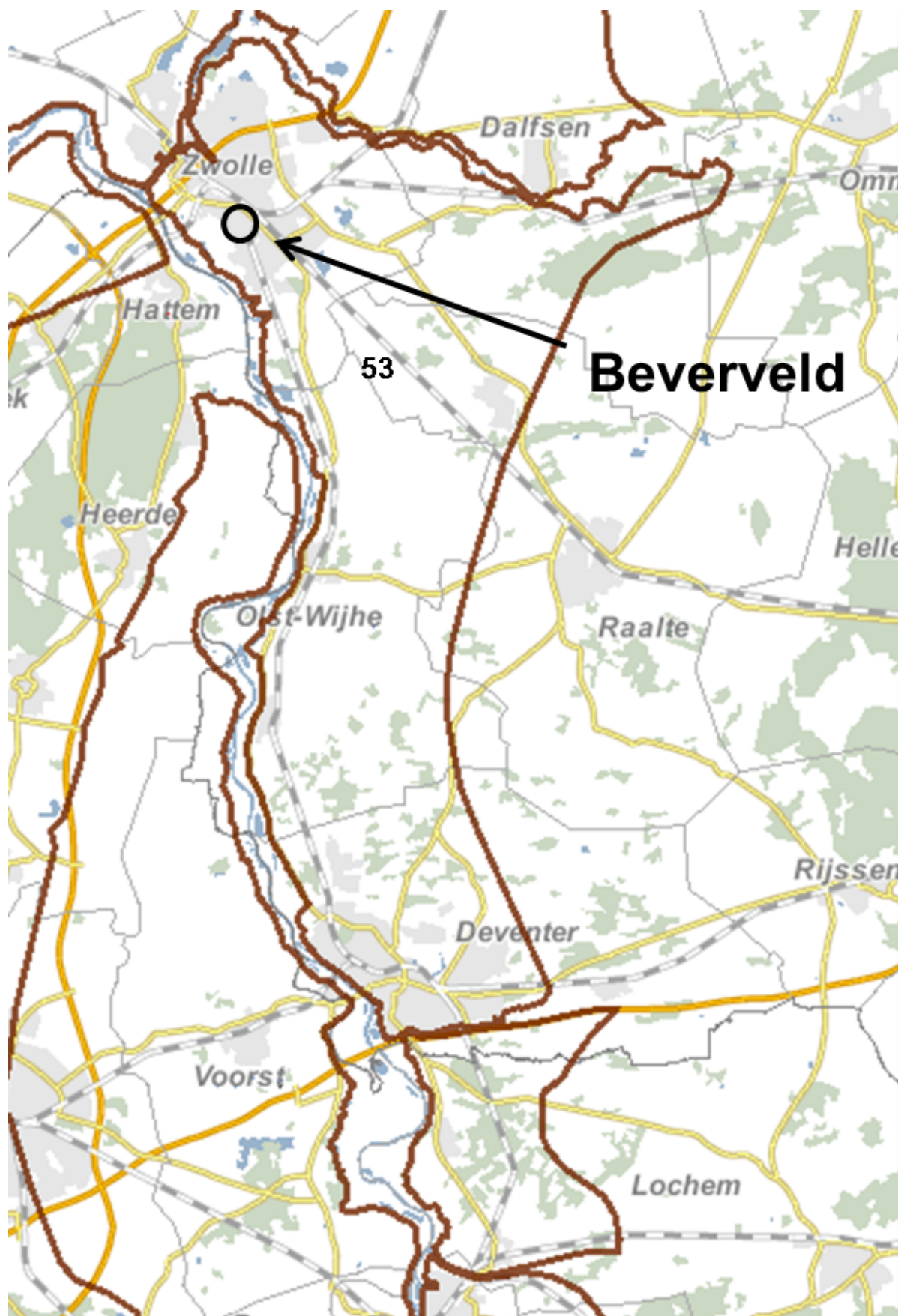
3.4.1.2 Overstromingsrisico

Quickscan

Het plangebied (zie figuur 1) is gelegen in dijkkring 53, Salland. Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

28 maart 2017

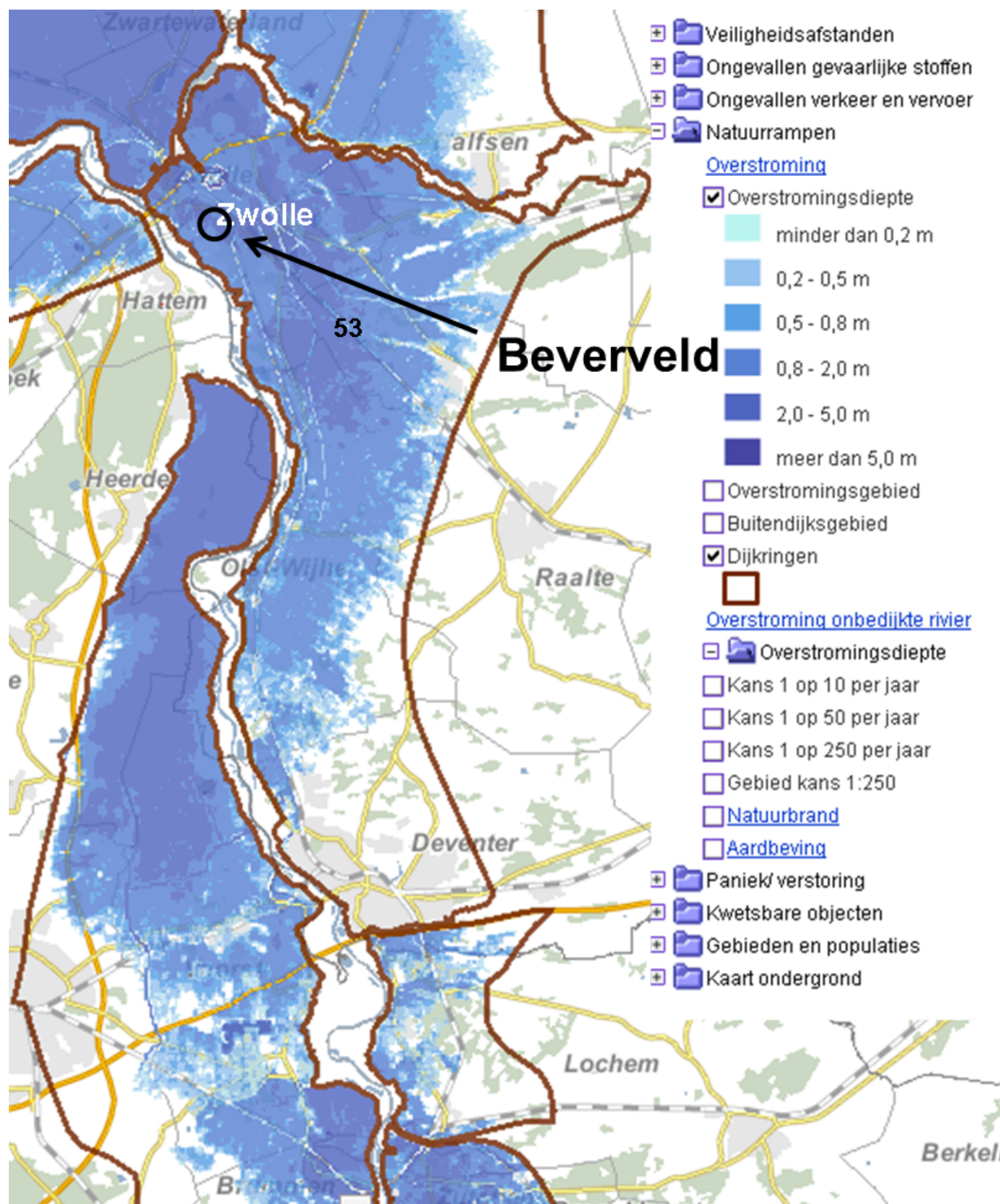
bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld



figuur 1

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingkans genormeerd op 1/1.250e per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in Zwolle voor dijkkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep (figuur 2).



28 maart 2017

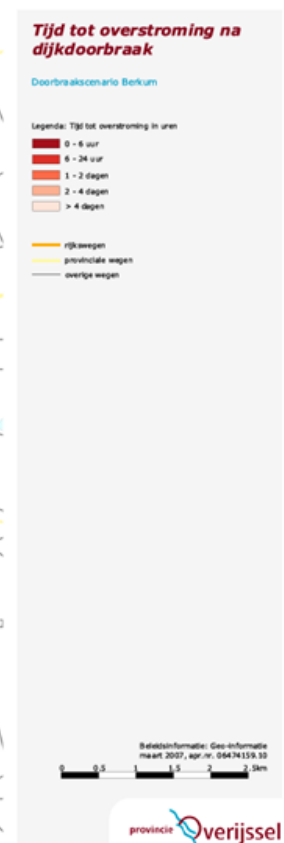
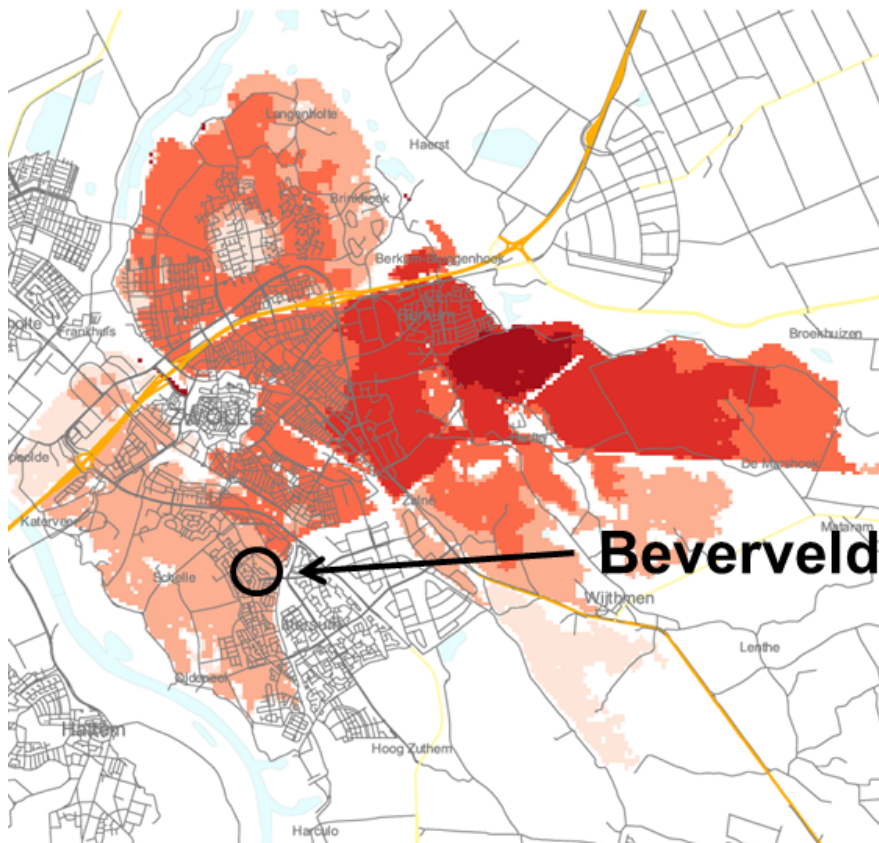
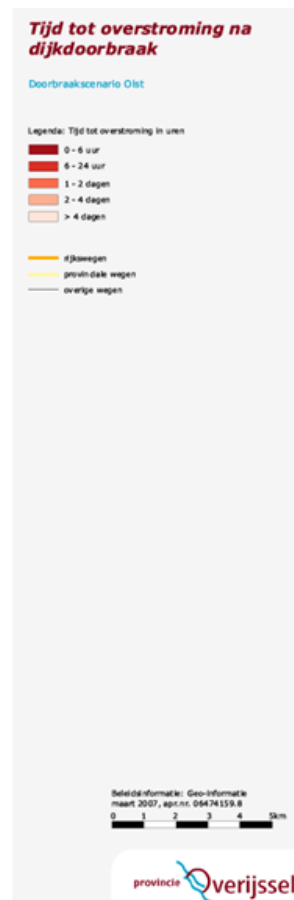
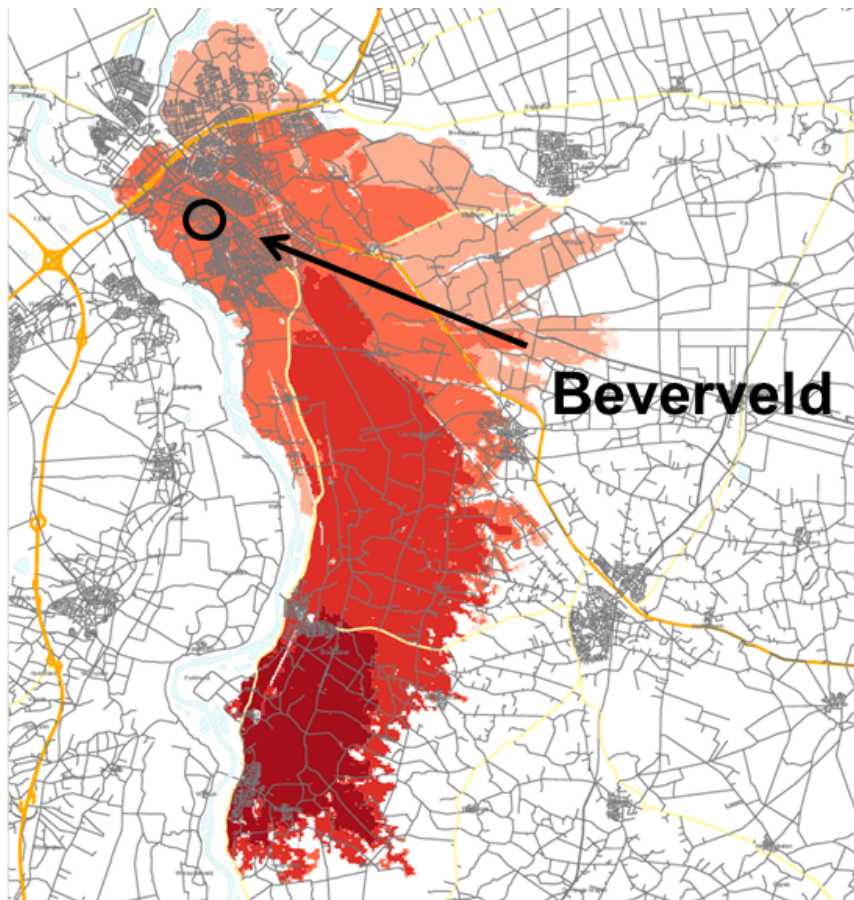
bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

figuur 2

Afhankelijk van de locatie waar een dijk doorbreekt zal water dijkkring 53 binnen stromen. In figuur 3 zijn twee maatgevende locaties (Olst en Berkum) weergegeven die uiteindelijk zullen leiden tot een waterstand weergegeven in figuur 2 en de snelheid waarmee het water dijkkring 53 instroomt (figuur 3). Afhankelijk van de locatie binnen dijkkring 53 kan het wenselijk zijn om maatregelen dan wel voorzieningen te treffen.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld



figuur 3

Maatregelen

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- Aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied.
- Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels.
- Aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft.
- Zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond).
- Opstellen van evacuatieplan

Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Water

Niet van toepassing

Drooglegging

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de kruin van de weg in de openbare ruimte. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Riolering

Droogweerafvoer

De droogweerafvoer vanuit het gebied moet worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk wuilwaterriolering. De toename van het hoeveelheid afvalwater is gering. Er is geen sprake van overbelasting van het bestaande rioolstelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van nieuw aan te leggen daken, terrassen en parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem. Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak.

Bovendien is het uitgangspunt dat (grond)waterstromen (dus ook hemelwater) in de omgeving niet negatief worden beïnvloed door ontwikkeling in het plangebied. In het plangebied dient daartoe rekening te worden gehouden met een berging van 100 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak (bui T=100, waarin 100 mm neerslag valt in 48 uur).

Het functioneren van de bestaande grindkoffer met drainage moet intact gelaten worden en maakt geen onderdeel uit van bovengenoemde bergingseis.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen. Als er aansluitpunten (wc, wastafel, afvoerputje e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies tot aan het maaiveld, inclusief ventilatie / lichtschacht.

3.5 Wonen

3.5.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er een woning aan de zijde van de Zwarteweg 94..

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In het Structuurplan 2020 wordt het principe dat inbreiding voor uitbreiding gaat omarmd. Vanuit het woningbouwprogramma wordt de omslag gemaakt van programmeren naar stimuleren, zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen. Daarbij is de opgestelde Kleurenwaaier, onderdeel van de Woonagenda, een hulpmiddel. Concreet betekent dit dat plannen, waarin een of meerdere van de onderdelen van de kleurenwaaier zijn meegenomen in fasering voorrang wordt verleend boven andere ontwikkelingen.

Gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het te verwachten dat er een bouwplan wordt ontwikkeld voor kwalitatief goede, dure, grondgebonden woning. Onder een kwalitatief goede woning speelt onder meer de ruimte en de architectuur een rol. De categorieën die volgens de Woonagenda niet gewenst zijn, zullen hier ook niet gerealiseerd kunnen worden.

3.6 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.6.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' die binnen de geluidszone zijn gelegen.

Wegverkeerslawaaier

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting, indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toestaat voor gebieden die binnen de verplichte onderzoekszone van wegen liggen. Volgens de Wgh heeft iedere weg een geluidszone behalve de volgende wegen:

- wegen die binnen een woonerf liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km uur geldt.

De planlocatie valt niet binnen de geluidszone (onderzoekszone) van een weg. De wegen grenzend aan en in de directe omgeving van de planlocatie zijn als 30 km/uur wegen ingericht.

Spoorweglawaaï

De planlocatie valt niet binnen de geluidszone (onderzoekszone) van een spoorweg.

3.6.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

De planlocatie is niet gelegen binnen de milieuzonering van omliggende bedrijven.

3.6.3 Luchtkwaliteit

In 2007 heeft de gemeente Zwolle ter voorbereiding op de vaststelling van het luchtkwaliteitsplan de luchtkwaliteit berekend ten gevolge van het autoverkeer op de gemeentelijke wegen en de rijksweg A28 in 2010 en 2020. Gebleken is dat in het plangebied in beide jaren geen overschrijdingen en ook geen bijna-overschrijdingen van de normen voor fijn stof (PM10) en NOx voorkomen. Ook uit de jaarrapportage 2012 van het ministerie van I&M voor de luchtkwaliteit in Nederland blijkt dat de concentraties PM10 en NOx in 2011, 2015 en 2020 ver onder de normen blijft. Er is geen overschrijding van de 24 uursconcentraties voor PM10 (minder dan 35 dagen). Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt voor de bouw van slechts één woning valt het binnen de werkingsfeer van de AMvB Niet in betekenende mate, d.w.z. dat het plan geen significante bijdrage levert aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Over de IJsselallee, het spoor Zwolle-Meppel en het spoor Zwolle Deventer worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het plangebied valt buiten de wettelijke risicocontouren (PR 10⁻⁶) van bovengenoemde transportroutes.

De planlocatie is gesitueerd op een afstand van ca. 600 m van de IJsselallee, ca. 360 m van het spoor Zwolle Deventer en ca. 700 m van het spoor Zwolle Meppel. Deze afstanden zijn zo groot dat de realisatie van het plan geen verandering van het groepsrisico met zich mee zal brengen.

Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van een incident met toxische stoffen op het spoor (Zwolle Meppel). Om de effecten hiervan voor de aanwezigen te kunnen beperken wordt geadviseerd (Veiligheidsregio) de woning te voorzien van (mechanisch) afsluitbare ventilatie. Dit helpt om bewoners veilig te laten schuilen in huis tijdens zo'n incident.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren.

3.6.5 Bodemkwaliteit

Vanuit historisch onderzoek is bekend dat de bodem in het te ontwikkelen plangebied geschikt is voor de geplande functie. Uit het bodeminformatiesysteem is gebleken dat in het plangebied geen verontreinigingen bekend zijn.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

3.6.6 Kabels, leidingen en straalpaden

3.7 Duurzaamheid

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Zwolle-zuidwest, Beverveld zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelinkt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende

functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Algemene regels Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 8 Overige regels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 11 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en carports bij recht worden gebouwd. Via een afwijking zijn bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bouwwerken wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de afwijkingsbevoegdheid genoemde criteria. Het gaat hier om bebouwing ten behoeve van uitbreiding van hoofdgebouwen, bij een aangrenzend hoofdgebouw behorende bijgebouwen en carports. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor de eengezinshuizen. Dit zijn gebouwen, welke één woning omvatten.

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak zonder afwijking worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen.
- Bij de bepaling van de voorzijde wordt gekeken waar de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en de naar de weg toegekeerde grens van de gevel van een hoofdgebouw is gelegen. Hierbij is de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw bepalend.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de

landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bouwwerken, zonder dak:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidings aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

4.4 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de "Regeling Parkeernormen 2016"

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen " 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg' alsmede ' 'Wonen' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Bro is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan op de bij derden in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie P, nummers 3366 en 1156 (ged.). Op de overige gronden is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

Ten aanzien van voornoemde percelen is een anterieure overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Tevens zijn er, voor zover noodzakelijk, afspraken gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen. De overeenkomst is overeenkomstig artikel 6.24 Wro en artikel 6.2.12 Bro gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Op basis van het bovenstaand wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg opgestuurd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan gaf geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Bijlagen bij de toelichting

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Bijlage 1 Effecten parkeerdruk Beverveld

MEMO

Onderwerp:

Effecten parkeerdruk Beverveld

Kampen,
31 januari 2017

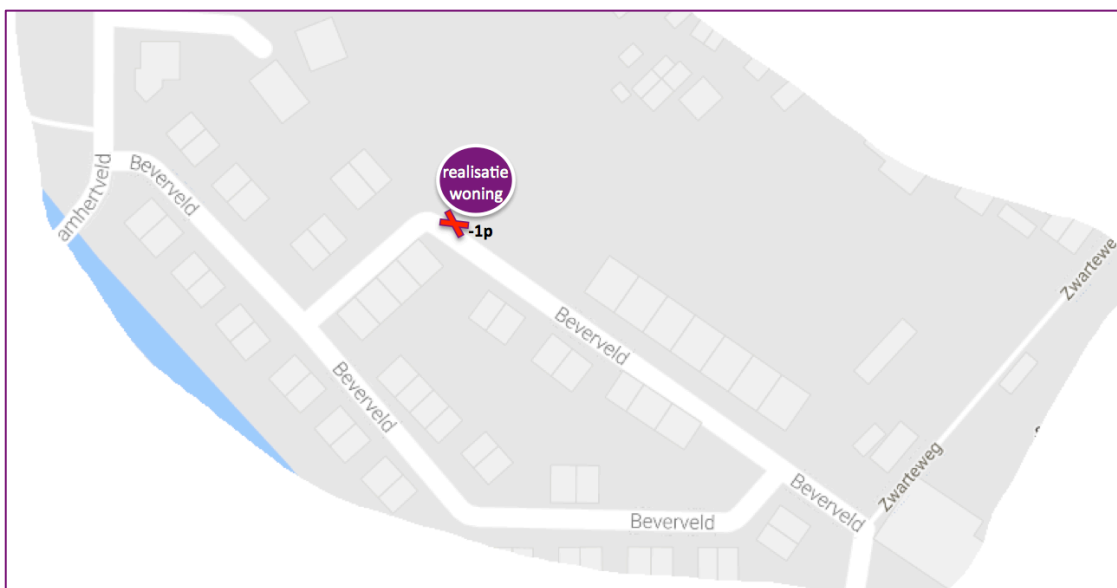
Projectomschrijving:
17.0008

Van:
Jarno Brouwer
BonoTraffics bv

Aan:
Gijs van der Kolk
Gemeente Zwolle

1 Inleiding en vraagstelling

Aan het Beverveld in Zwolle wordt een extra woning gerealiseerd. Door de aanleg van de inrit voor de nieuwe woning vervalt 1 parkeerplaats aan het Beverveld. Zie schematische weergave in afbeelding 1. De gemeente Zwolle wil weten of na realisatie van de woning en het vervallen de parkeerplaats, binnen 50 meter loopafstand van deze woning 2 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Indien binnen 50 meter loopafstand van de nieuwe woning deze 2 vrije parkeerplaatsen niet aanwezig zijn, wil de gemeente weten binnen welke afstand deze 2 vrije parkeerplaatsen wel aanwezig zijn.



Afbeelding 1; schematische weergave realisatie woning en vervallen parkeerplaats

2 Parkeeronderzoek

2.1 Maatgevende meetmomenten

De beschikbare openbare parkeergelegenheid in de omgeving van de te realiseren woning wordt gebruikt ten behoeve van de woningen (bewoners en bezoekers). Op basis van CROW aanwezigheidspercentages voor 'woningen bewoners' en 'woningen bezoekers' blijken de werkdagavond en werkdagnacht de maatgevende (drukste) momenten van de week.

2.2 Parkeerdrukmetingen per wegvak

Op maandag 12 december 2016 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in afbeelding 2.2 en tabel 2.2.



Afbeelding 2.2; onderzoeksgebied met sectienummering

sectienummer	openbare parkeerplaatsen 12-12-2016	bezetting werkdagavond 12-12-2016		bezetting werkdagnacht 12-12-2016	
		bezette pp	vrije pp	bezette pp	vrije pp
1	6	0 (0%)	6 (100%)	0 (0%)	6 (100%)
2	7	0 (0%)	7 (100%)	0 (0%)	7 (100%)
3	0	0	0	0	0
4	2	0 (0%)	2 (100%)	0 (0%)	2 (100%)
5	0	0	0	0	0
6	7	3 (43%)	4 (57%)	2 (29%)	5 (71%)
7	12	7 (58%)	5 (42%)	8 (67%)	4 (33%)
8	10	10 (100%)	0 (0%)	5 (50%)	5 (50%)
9	9	5 (56%)	4 (44%)	2 (22%)	7 (78%)
Totaal	53	25 (47%)	28 (53%)	17 (32%)	36 (68%)

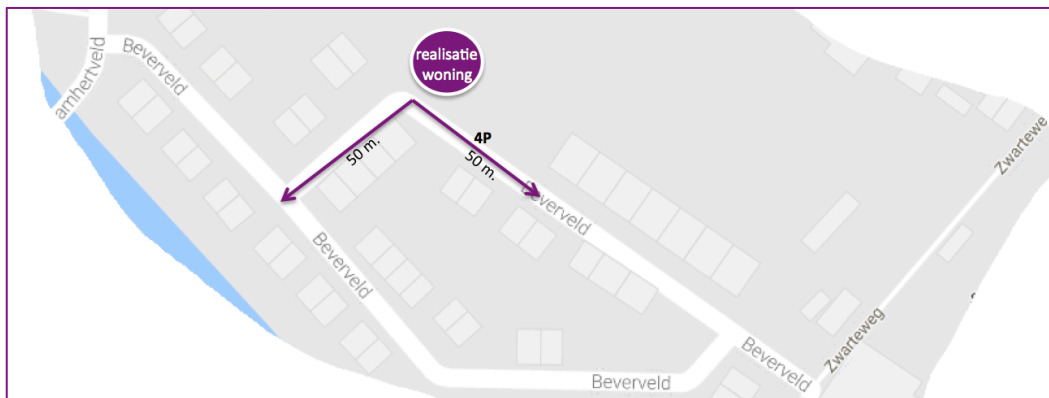
Tabel 2.2; bezette en vrije parkeerplaatsen per sectie/ wegvak

2.3 Parkeerdrukmetingen per parkeerplaats

Om meer inzicht in de bezetting per individuele parkeerplaats te krijgen is voor het onderzoeksgebied aanvullend onderzoek verricht. Op woensdag 25 januari 2017 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. Tevens is op zaterdagavond 28 januari 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Tijdens deze drie meetmomenten is de bezetting per individuele parkeerplaats inzichtelijk gemaakt. Op deze wijze ontstaat meer inzicht in de vrije parkeerplaatsen binnen de loopafstand ten opzicht van de woning.

2.4 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter

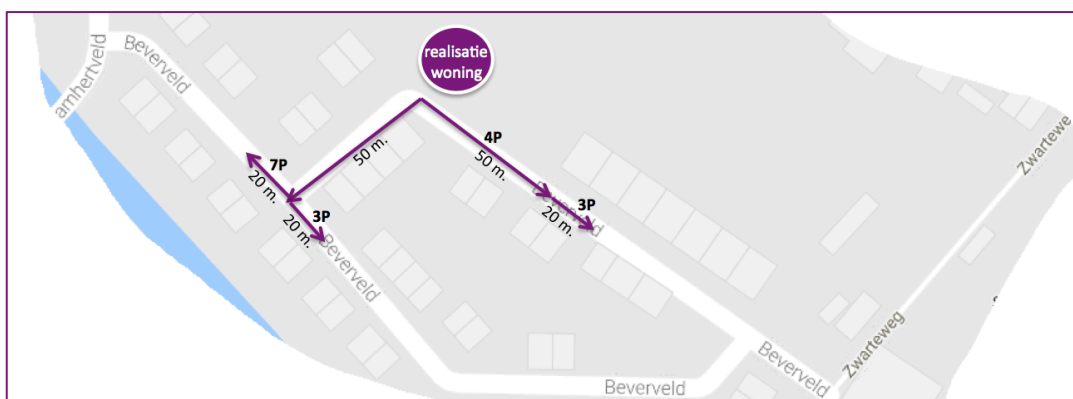
Binnen een loopafstand van 50 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 4 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.4. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 3 openbare parkeerplaatsen over binnen 50 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.4; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter loopafstand van nieuwe woning

2.5 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter

Binnen een loopafstand van 70 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 17 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.5. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 16 openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.5; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter loopafstand van nieuwe woning

2.6 Parkeerdruk werkdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.6; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagavond (25-01-2017)

2.7 Parkeerdruk werkdagnacht

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.7; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagnacht (25-01-2017)

2.8 Parkeerdruk zaterdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 4 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Opgemerkt moet worden dat er bij de woning op de hoek (zie pijl in afbeelding 2.8) op dat moment een verjaardag/ feest aan de gang was. Er stonden in ieder geval veel fietsen voor de woning geparkeerd. Mogelijk stonden er hierdoor ook meer auto's geparkeerd in de openbare ruimte. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 0 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats is er op dat moment een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 10 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 7 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.8; bezette en vrije parkeerplaatsen zaterdagavond (28-01-2017)

3 Conclusie

Binnen 50 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 50 meter vanaf de nieuwe woning niet beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht is er na het vallen van 1 parkeerplaats namelijk nog maar 1 vrije openbare parkeerplaats beschikbaar en op de zaterdagavond is er dan al een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats.

Binnen 70 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 70 meter vanaf de nieuwe woning wel beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht zijn er binnen deze afstand namelijk na het vervallen van 1 parkeerplaats nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar en op de zaterdagavond nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP15016-0004 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 archeologische monumenten:

terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden;

1.6 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.8 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;

1.9 bed & breakfast:

ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd door de hoofdbewoner en/of leden van zijn gezin;

1.10 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, 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;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 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 carport:

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

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 zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.24 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 belwinkels, internetcafés, 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 één bestemmingsvlak vormend:

twee bestemmingsvlakken, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bestemmingsvlak;

1.26 één perceel vormend:

twee percelen, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één perceel;

1.27 eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf:

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

1.30 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;

1.31 gebiedsontsluitingsweg:

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

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidsbelasting:

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

1.34 geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.36 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.37 hogere grenswaarde:

een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 hoofdwoning:

de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.40 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;

1.41 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.42 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.43 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.44 onderbouw:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.45 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.46 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.47 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.48 overig bouwwerk:

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

1.49 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.50 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 Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.51 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.52 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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 en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

1.56 stedenbouwkundig beeld:

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

1.57 terugliggende bouwlaag:

gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

1.58 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.59 voorkeursgrenswaarde:

de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.60 woning:

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

1.61 wooneenheid:

elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.62 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 gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

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

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.9 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.

2.10 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

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 aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 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 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b en artikel 3.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijking kan 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.

3.5 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 ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 4 Verkeer - Erftoegangsweg

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. sport;
- h. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. water;

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.2 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 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 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 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.

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 het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken zonder dak.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
 - 1. binnen deze bestemming;
 - 2. buiten het bouwvlak;
 - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m²;
- d. de goothoogte van een een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken zonder dak 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 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 de overige bouwwerken zonder dak 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 de aanhef van artikel 5.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- d. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 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 gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een

maximum van 50 m²;

- d. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf;
- e. 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 afwijkend gebruik is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 5.5 onder a om meerdere woningen op een perceel toe te staan.

5.6.2 Voorwaarden

De in artikel 5.6.1 genoemde afwijking kan 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 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

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 een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

6.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 *Voorwaarden*

De in artikel 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, 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 parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met 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 rekening worden gehouden met deze wijziging.

8.2 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 een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

8.3 Afwijken van de overige regels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2:

- 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.

8.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan 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 perceelafscheidings 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 bouw delen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, 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, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

aanwezig is.

9.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 9.2 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 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Erftoegangsweg' en 'Wonen' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd , mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het stedenbouwkundig beeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de parkeergelegenheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de groenstructuur;
 - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit 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 in 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.

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.

28 maart 2017

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Artikel 13 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld.

Deze regels worden aangehaald als:

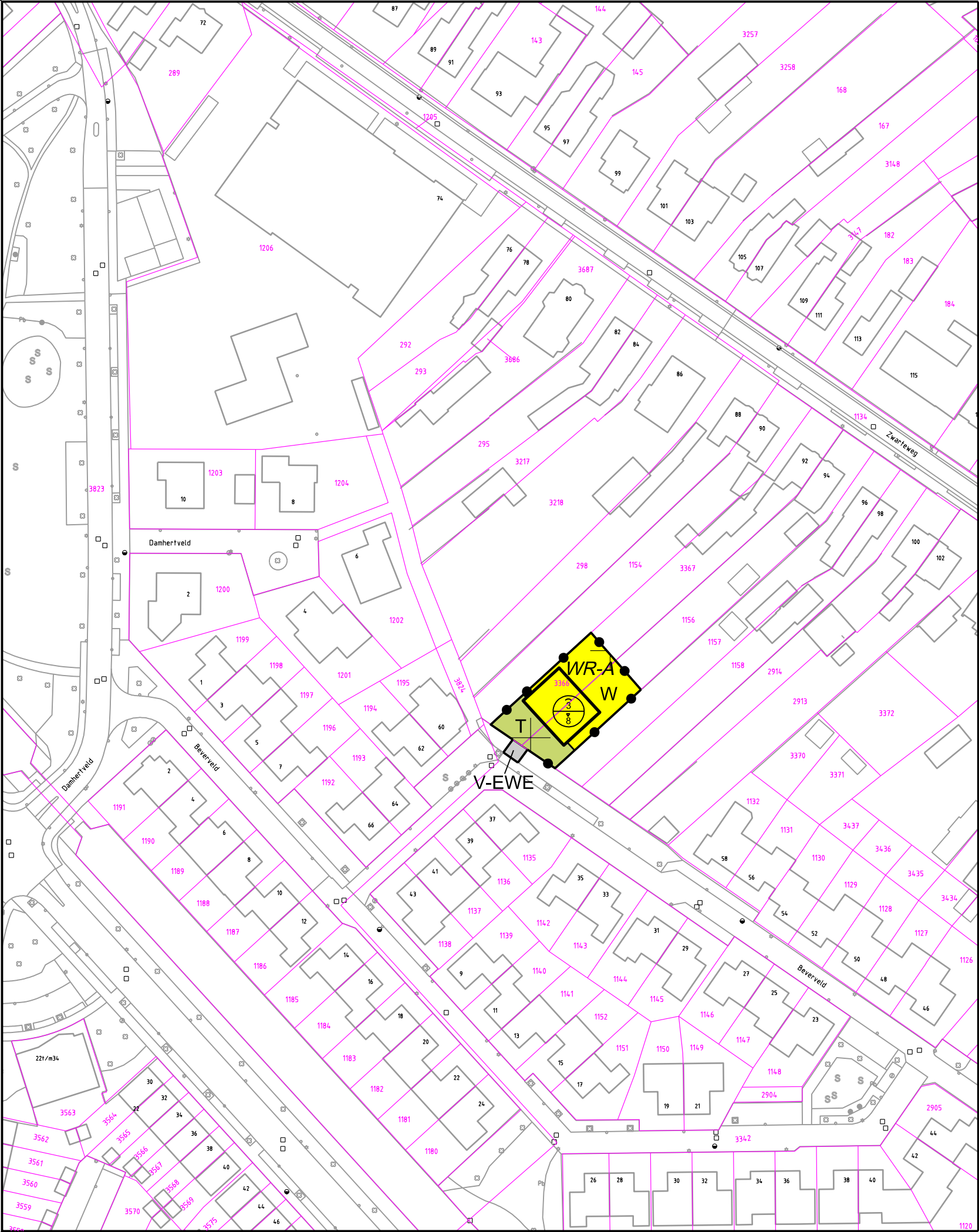
Regels van het bestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest, Beverveld'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,



LEGENDA

- Plangebiedgrens
- Tuin
- Verkeer - Erftoegangsweg
- Wonen
- Waarde - Archeologie
- bouwvlak
- maatvoeringsvlak
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A3	BP15016-0004.pdf	
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	
J. vd Berg	J.F.G. Grobbe	28-03-2017	1 van 1	vb_NL.IMRO.0193.BP15016-0004.pdf
Bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld NL.IMRO.0193.BP15016-0004 Vastgesteld				
ruimte op orde				
Gemeente Zwolle Expertisecentrum Ruimtelijke Planvorming Lubeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111				

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

Opdrachtgever	PUL
Opdrachtnemer	ECR
Versie	13 maart 2017
Datum	13 maart 2017

Regels

1. Artikel 8 en 9 Algemene bouwregels en algemene gebruiksregels vervallen en worden vervangen door een nieuw artikel 8.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, 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 parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met 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 rekening worden gehouden met deze wijziging.

8.2 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 een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

8.3 Afwijken van de overige regels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2

- 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.

8.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Datum

13 maart 2017

Titel

Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

De bovenstaande wijzingen worden ambtshalve opgenomen.

De huidige artikelen 8 en 9 betreffen het kunnen voldoen aan het vereiste dat voldoende kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein.

Eind november 2014 is de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening vervallen. Hierin waren de gemeentelijke regels omtrent parkeren opgenomen. Sindsdien moeten gemeenten het beleid omtrent parkeren via het bestemmingsplan regelen.

Het parkeren kan in het bestemmingsplan worden geregeld door in een bestemmingsplanregel op te nemen dat:

- *bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en /of gebruik, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd;*
- *'voldoende' betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in een parkeernota;*
- *indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging (dynamische verwijzing).*

Uit jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State blijkt dat uit de huidige parkeerregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet volgt dat bij de invulling van het begrip "voldoende parkeergelegenheid" aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen moet worden getoetst. Er dient daarom expliciet te worden verwezen naar een parkeerbeleid. Dit is in casu de "Regeling Parkeernormen 2016" en de eventuele wijzigingen hierop. Verder is ook niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid deze planregel betrekking heeft. Gelet daarop is er onvoldoende waarborg om te kunnen worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met het oog hierop is de formulering van het artikel aangepast

Datum

13 maart 2017

Titel

Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle –zuidwest, Beverveld

Toelichting

De toelichting wordt in:

- hoofdstuk 2.6 en 3.5.2 aangepast voor wat betreft de tekst over de woonagenda en de kleurenwaaier.
- hoofdstuk 3.3.2 onder het kopje '*Parkeren*' de laatste zin geschrapt en vervangen door de volgende zin.' Uit parkeerdrukonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, blijkt dat er voldoende voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven in de omgeving na het vervallen van deze parkeerplaats'.

Dit is het gevolg van de ingediende zienswijze van SRK.

- hoofdstuk 4.4 de tekst aangepast aan het nieuwe parkeerartikel.

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan, Zwolle-zuidwest,
Beverveld**

Opdrachtgever	PUL
Opdrachtnemer	ECR
Versie	13 maart 2017
Datum	13 maart 2017

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam	4
2.1.1	Advies	8
2.2	Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116,7320 AC Apeldoorn	8
2.2.1	Advies	9
2.3	Bentham Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle	9
2.3.1	Advies	12
2.4	SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020,2700 LA Zoetermeer	13
2.4.1	Advies	19
3	Bijlage bezonningstudie	20
4	Bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld	21

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld heeft met ingang van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 7 september 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15016-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15016-/NL.IMRO.0193.BP15016-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Zwolle-zuidwest, Beverveld” zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
2. Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn
3. Benthem Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle
4. SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer

Deze zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 **Das, namens B.H.M. Hutten aan de Zwarteweg 88, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam**

Samenvatting zienswijze

1. De percelen aan de Zwarteweg worden gekenmerkt door woningen aan de voorzijde van het perceel en zeer diepe achtertuinen. Reclamant heeft nu vrij uitzicht en, net als vele andere bewoners, een grote moestuin in zijn tuin. Deze zijn niet voorzien van erfafscheidingen. Deze moestuinen, in combinatie met de ver verwijderde bebouwing, geven een groot gevoel van vrijheid. Reclamant kan zich niet verenigen met het ontwerp bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven dat de ruimtelijke effecten van de inbreiding op de omgeving te verwaarlozen zijn. Bij realisatie van de woning zal het uitzicht vanuit zijn woning en de tuin op een zeer nadelige wijze worden aangetast. Hij krijgt zicht op een kolossale woning en verwijst hiertoe naar de bijgevoegde foto's. Bovendien zal door de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen verdere verstening plaatsvinden. Daarnaast is reclamant van mening dat de gekozen locatie niet passend is op deze locatie midden in de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor de maximale maatvoering van de woning is een goothoogte van 3 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is lager dan de bebouwing in de omgeving, maar is vergelijkbaar met de toegestane goothoogte van de erfbebouwing. Het aangegeven bouwvlak biedt ruimte aan een woning met een diepte van 11 meter en een breedte van ca. 13,5 meter. Dit zijn gangbare maten voor vrijstaande woningen en refereert aan de korrelgrootte van de vrijstaande woningen aan het naastgelegen Damhertveld. Ruimtelijk gezien is de woning daarom aanvaardbaar op deze locatie.

De achtertuin van reclamant grenst niet aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar wordt nog gescheiden door de achtertuin van het perceel aan de Zwarteweg 90. Op dit perceelgedeelte mogen op grond van het geldende bestemmingsplan Zwolle – zuidwest bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter tot op de perceelsgrens. Het zicht vanuit de woning en zijn tuin kan hierdoor al worden gewijzigd. Het is evident dat reclamant geconfronteerd wordt met bebouwing die te zien zal zijn vanuit zijn tuin en woning welke er nu feitelijk niet is. Als gezegd kan reclamant daar ook op basis van het huidige bestemmingsplan mee geconfronteerd worden.

In een stedelijke omgeving met een constante vraag naar nieuwbouw, wijzigingen en uitbreiding is het een algemeen geaccepteerd gegeven dat er een kans bestaat dat de woonomgeving wijzigt. Wij zijn van mening dat midden in een stad als Zwolle een vrij uitzicht niet als vanzelfsprekend geclaimd kan worden. Overigens is er geen recht op blijvend uitzicht.

De nieuwe situatie met de woning wijkt hier niet veel van af, met uitzondering van de bouwhoogte die 2 meter hoger is. Reclamant heeft overigens op grond van het bestemmingsplan dezelfde bouw mogelijkheden. Evenals de mogelijkheden van vergunningsvrije bouwwerken. De woning is daarnaast niet geprojecteerd in het midden van de achtertuin, maar is aan de achterzijde van de tuin geprojecteerd direct grenzend aan het Beverveld.

Samenvatting zienswijze

2. Volgens reclamant wordt het ruimtelijke effect van de woning op de omgeving versterkt doordat het bouwterrein met een meter wordt opgehoogd, waardoor de hoogte geen 8 maar 9 meter zal bedragen. Dit zal voor wateroverlast voor de omliggende percelen zorgen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat hier geen rekening mee is gehouden. Een goede afvoer van water is van groot belang, nu er in de omringende tuinen, moestuinen zijn aangelegd.

Reactie gemeente

Op grond van 2.3 van de regels van het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten:

- vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Onder peil wordt op grond van artikel 1.50 sub a van de regels van het bestemmingsplan verstaan:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

Het bouwterrein ligt ca. 1 meter lager dan het Beverveld. De hoofdtoegang van de woning wordt ontsloten aan het Beverveld en de bouwhoogte van de woning van 8 meter is, gelet op de hierboven genoemde regels, gerelateerd aan de hoogte van de weg en niet aan de hoogte van het maaiveld. Ter plaatse van de woning zal het bouwterrein worden opgehoogd om te kunnen worden ontsloten op het Beverveld. De tuin van de woning blijft op het huidige maaiveld liggen. Vanuit de omliggende achtertuinen wordt de woning gerekend vanuit het huidige maaiveld 9 meter hoog. Dit is destijds ook bij de woningen aan het Beverveld 46 tot en met 58 gebeurd. Zie hieronder de foto van de woning aan het Beverveld 58.



Dit zal niet leiden tot wateroverlast. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het hemelwater binnen het plangebied moet worden geborgd en moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij is men verplicht om infiltratievoorzieningen aan te leggen zodat minimaal 20 mm neerslag op eigen terrein zonder problemen geborgen kan worden. Dit houdt in dat men hemelwater niet mag afwentelen naar naastliggende percelen. Omdat ook is opgenomen dat de ontwikkeling niet tot negatieve effecten mag leiden in de (grond)waterstromen in de omgeving, is in het bestemmingsplan opgenomen dat rekening moet worden gehouden met een berging van 100 mm per vierkante meter afvoerend oppervlak. Dit kan bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een drain, waarin het water kan worden geborgen en geïnfiltreerd. Door het nemen van de genoemde technische maatregelen, kunnen negatieve hydrologische gevolgen van het ophogen van het bouwterrein worden voorkomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zullen de genoemde maatregelen als voorwaarden worden opgenomen.

Samenvatting zienswijze

3. De omvang en hoogte van de woning hebben volgens reclamant een negatief effect op de bezonningssituatie. Door de gemeente is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Er zal veel minder zon in zijn tuin zijn, wat een nadelige invloed heeft op de oogst van zijn moestuin.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de bezonningssituatie merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen en tuinen. Voor schaduwwerking op andere woningen geldt een TNO-norm, voor moestuinen en tuinen gelden echter helemaal geen normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is een bezonningsstudie uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd. Om inzicht te geven in de effecten en recht te doen aan de zorgen van de reclamanten aangaande hun oogst, is de schaduwwerking in beeld gebracht voor de periode april tot december. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met een

denkbare erfafscheiding van 2 meter hoog in combinatie met een denkbaar bijgebouw wat binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan Zwolle Zuidwest ook had kunnen worden gebouwd met dezelfde situering als de nieuwe woning. Uit de studie blijkt dat in het voorjaar (april tot juni) is er gedurende de dag nagenoeg geen sprake van schaduwwerking van de bebouwing op de tuinen. Als er al een strookje schaduw is, is dat vroeg in de morgen en zeer kortstondig en slechts op het perceel Zwarteweg 90 en niet op het perceel van reclamant. Bovendien zijn de effecten van schaduwwerking door de nieuwbouw niet ingrijpender dan de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. In de 2^e helft van het seizoen (september) is er met name in de ochtenduren sprake van schaduwwerking op een strook van ca. 4 -5 meter van de tuin van Zwarteweg 90. Dit is echter vergelijkbaar of zelf minder t.o.v. de effecten van mogelijke erfbouw tot 6 meter hoog. Voor het perceel van reclamant zijn er dan geen effecten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie m.b.t. schaduwwerking voor deze aanpalende percelen.

Samenvatting zienswijze

4. De woning zorgt naar de mening van reclamant voor een inbreuk op zijn privacy. Vanuit de woning is direct zicht op zijn tuin, waardoor hij niet meer vrij voelt als hij in zijn tuin werkt.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zich geven op het naburige erf. De woning is op ca. 8.5 meter afstand van het perceel van reclamant geprojecteerd. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek. Bovendien grenst de achtertuin van reclamant niet aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar dit wordt nog gescheiden door de achtertuin het perceel aan de Zwarteweg 90. Op dit perceelgedeelte mogen op grond van het geldende bestemmingsplan Zwolle – zuidwest bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter tot op de perceelsgrens.

Samenvatting zienswijze

5. Het bestemmingsplan zal leiden tot een waardevermindering van de woning van reclamant. Er wordt verzocht geen medewerking te verlenen aan het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied). Ook de privacy zal naar onze mening niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.

Zoals in onze reactie onder punt 1 van de zienswijze is onderbouwd, zijn wij van mening dat de woning ruimtelijk gezien aanvaardbaar is op deze locatie. De bouw van de

woning zal door het nemen van technische maatregelen niet leiden tot wateroverlast. Tevens zal de woning slechts geringe effecten hebben op de bezonning van de moestuin van het perceel Zwarteweg 90. Gelet hierop zijn wij van mening dat het belang van het initiatiefnemers om de woning te realiseren en het bestemmingsplan vast te stellen prevaleert boven het belang van reclamant om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1.1 **Advies**

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.2 **Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Vrijmoed aan de Zwarteweg 86, Postbus 4116,7320 AC Apeldoorn**

Samenvatting zienswijze

1.1 Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant.

De woning heeft momenteel geen bouwvlak, maar is net als de aangrenzende percelen ingericht als tuin. De woningen aan de Zwarteweg hebben zeer diepe achtertuinen die zijn ingericht als tuin en moestuin zonder erfscheiding en andere bebouwing. De openheid en het grote gevoel aan vrijheid wordt teniet gedaan door het bestemmingsplan. Ook wordt het uitzicht van reclamanten ernstig aangetast door een kolossale woning. Bovendien zal door de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen ongewenste verstening plaatsvinden. Daarnaast is reclamant van mening dat de gekozen locatie niet passend is op deze locatie midden in de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant wordt het ruimtelijke effect van de woning op de omgeving versterkt doordat het bouwterrein met een meter wordt opgehoogd, met alle gevolgen voor de afwatering van de omliggende percelen. Een goede afvoer van water is van groot belang, nu er in de omringende tuinen, moestuinen zijn aangelegd. Met de 'afwateringsproblematiek' is in het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden. De omvang en hoogte van de woning hebben volgens reclamant een negatief effect op de bezonning van zijn moestuin. Door de gemeente is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit punt is daarom niet voldoende zorgvuldig onderzocht. Ook zorgt de woning naar de mening van reclamant voor een inbreuk op zijn privacy. Vanuit de woning is direct op zijn tuin.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij de zienswijze 2.1 onder de punten 1 tot en met 3. Met de aanvulling dat de achtertuin van reclamant niet grenst aan het perceel van de geprojecteerde woning, maar nog wordt gescheiden door de achtertuinen van de percelen aan de Zwarteweg 88 en 90.

Samenvatting zienswijze

1.2. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant.

Afsluitend wijzen reclamanten op de toezegging die in het verleden is gedaan door de gemeente om de bestaande situatie te respecteren en dus geen bebouwing toe te staan. Deze toezegging wordt met dit bestemmingsplan teniet gedaan. Tenslotte wordt

door de bouw van de woning het hekwerk dat is aangelegd door de gemeente om de tuinen heen, vanwege het betreden van de percelen doorbroken en ontstaat daarmee het gevaar van inbraak en vernieling.

Reactie gemeente

Van een toezegging om de bestaande situatie te respecteren is ons niets bekend. Van de zijde van reclamant is hiervoor ook geen nader bewijs geleverd.

Met betrekking tot het hekwerk, merken wij op dat dat voor de ontsluiting van het perceel van de woning het noodzakelijk is dat bestaande hekwerk en haag zullen worden verwijderd. Het is aan de nieuwe bewoner van deze woning hoe hij zijn perceel in de toekomst gaat afscheiden ten opzichte van de weg en om in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen te bepalen hoe de afscheiding van deze percelen zal worden geregeld.

Samenvatting zienswijze

2. Reclamanten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een reden temeer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2.1 onder punt 4. Tevens merken wij op dat de initiatiefnemers de huidige locatie in eigendom hebben en het dus niet mogelijk is om te zoeken naar andere locaties. Bovendien is ruimtelijk gezien de geprojecteerde locatie binnen zijn eigendom aanvaardbaar.

Samenvatting zienswijze

3. Reclamanten vragen het bestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij om tegemoet te komen aan de zienswijzen en het plan aan te passen.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2.1 onder punt 5.

2.2.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.3

Bentham Gratama advocaten, namens 19 bewoners aan de Zwarteweg en het Beverveld, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

De tuinen van de woningen aan de Zwarteweg zijn uitzonderlijk diep. Aan de achterzijde van de tuinen grenst het in de jaren 80 van de vorige eeuw aangelegde Beverveld. Om

specifieke redenen die reclamanten nog trachten te achterhalen, is er destijds bewust gekozen om het open karakter van de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg in stand te houden. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan waarbij de bouw aan het Beverveld mogelijk is gemaakt, is hieromtrent ook specifiek een afspraak gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd. Deze afspraken dienen te worden gewaarborgd, hetgeen tot zeer recent ook is gebeurd.

Reactie gemeente

Voor onze reactie op dit punt verwijzen wij naar zienswijze 2 onder het kopje 1.2. 'Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant'

Samenvatting zienswijze

2. Wob-verzoek

Reclamanten verzoeken alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgevonden van voornoemde percelen toe te zenden.

Reactie gemeente

Aan dit verzoek is per brief van 10 november 2016 (ons kenmerk: EC_20161110JvdB_010) voldaan.

Samenvatting zienswijze

3. Strijd met goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is dat het straatje (Beverveld) wordt afgemaakt en er een woning wordt gebouwd. Dit zou een voortzetting zijn van de bestaande bebouwingsstructuur. Het straatje zou daarmee een duidelijke beëindiging krijgen. Reclamanten betwisten dit, omdat er sprake is van één woning in een open gebied. Er is dus geen sprake van een specifieke beëindiging van het straatje. Ter onderbouwing van dit standpunt is een foto als bijlage bijgevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een open karakter waar binnen één woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.

Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, temeer nu er zeer recent voor de onderhavige locatie een conserverend bestemmingsplan is vastgesteld. Er dient te worden gemotiveerd waarom er zo spoedig na het vaststellen van het bestemmingsplan Zwolle –zuidwest er vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening voornoemde ruimtelijke ontwikkeling gewenst is. Daarbij dient ook een belangenafweging plaats te hebben waarbij het algemeen belang zwaarder dient te wegen dan het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reden waarom het bestemmingsplan Zwolle –zuidwest is vastgesteld, was dat het bestemmingsplan bijna 10 jaar oud was. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen om de 10 jaar worden herzien. Het innen van bouwleges bij de afgifte van omgevingsvergunningen is op deze manier veilig gesteld. Met deze actualisatie is hier gehoor aan gegeven. Bij een actualisatie wordt er voor gekozen om

de bestaande planologische regeling te voorzien van een 'nieuw jasje'. Vergunningen die in de afgelopen tien jaar zijn verleend worden ingetekend. Voor het overige wordt de bestaande planologische regeling opnieuw bekrachtigd. Met het actualisatieplan worden geen bestemmingen gewijzigd, anders dan op grond van wijzigingen in bestemmingen zodat aansluiting plaatsvindt bij de inmiddels verplichte SVBP (regeling Standaard verplichtingen bestemmingsplannen, 2012). Dit is ook met onderhavig plangebied gebeurd. De 'vorige' bestemmingen (Wonen, Tuin en Groen) zijn overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie in principe niet meegenomen. Het initiatief voor het onderhavige bestemmingsplan was wel in ontwikkeling, maar nog niet voldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan Zwolle – zuidwest. Gelet op het tijdig vaststellen van dit bestemmingsplan, kon hier niet op worden gewacht.

Bij een zelfstandige procedure, in dit geval het onderhavige bestemmingsplan, dienen altijd alle belangen gewogen te worden, zowel die van initiatiefnemer, omwonenden als wel het maatschappelijk belang. Wij zijn van mening dat met de bouw van een woning het maatschappelijk belang wordt gediend. Zwolle heeft een groeiende vraag naar grondgebonden woningen. Deze moet in eerste instantie binnenstedelijk worden opgelost. Dit is voorgeschreven in zowel provinciaal beleid als ons eigen structuurplan. Hiermee wordt een aanslag op het groene en open buitengebied voorkomen. Echter, inbreiding is alleen gewenst als daardoor geen andere belangen worden geschaad. Wij zijn echter van mening, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan en het overige van deze zienswijzenota is te lezen, dat deze belangen niet onevenredig worden geschaad waardoor het bestemmingsplan in onze ogen op goede gronden wordt vastgesteld. Wij verwijzen hiertoe ook naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5.

Samenvatting zienswijze

4. Stedenbouwkundig oordeel

Reclamanten hebben de heer Grit, stedenbouwkundige, verzocht zijn visie te geven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Zijn oordeel is bijgevoegd. Hij is van mening dat vanuit stedenbouwkundig als procedureel oogpunt dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld.

Los hiervan zijn er ook praktische bezwaren. Om tot bebouwing over te gaan moet het perceel worden opgehoogd. Dit heeft gevolgen voor de afwatering waarvoor geen waarborgen in het plan zijn opgenomen.

Ook de ontsluiting getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en levert een verkeersonveilige situatie en hinder op voor de bewoners van het Beverveld.

Reactie gemeente

Van een contra-expertise door een stedenbouwkundige, lid van de BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen), gaat een zekere waarde uit. Wij delen zijn visie echter niet.

Zoals hiervoor al is genoemd, worden in een actualisatieplan (Zwolle-zuidwest, vastgesteld 6 juni 2016), in principe geen beleidswijzigingen opgenomen. De gemeente Zwolle heeft er voor gekozen om dat in het onderhavige geval te doen via een zelfstandige procedure met zelfstandige rechtsbeschermingsmiddelen. Wij volgen de visie van de stedenbouwkundige dan ook niet waarin hij van oordeel is dat er met dit bestemmingsplan bestuurlijk onzorgvuldig en onjuist wordt gehandeld. Met deze

zelfstandige procedure worden alle relevante belangen gewogen. Het is niet juist om te veronderstellen dat er met de vaststelling van een bestemmingsplan (Zwolle-zuidwest d.d. 6 juni 2016) niets meer kan veranderen.

In de visie van de stedenbouwkundige wordt de feitelijke situatie beschreven als 'enerzijds een smal ruimtelijk straatprofiel met aan weerszijden woningen en anderzijds door een open groene ruimte, die aan één zijde is bebouwd. Open en meer gesloten in samenhang bepalen in hoge mate de woon- en belevingskwaliteit.' Deze structuur wordt naar het oordeel van de stedenbouwkundige aangetast. Zoals al beschreven in de reactie bij SRK zijn wij van mening dat het bouwplan passend is in de stedenbouwkundige structuur van de buurt. Daarmee delen wij de visie van de stedenbouwkundige niet. Met betrekking tot de opmerking dat het perceel moet worden opgehoogd en de gevolgen hiervan voor de afwatering, verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 2.

Tenslotte is ons niet duidelijk waarom de woning een verkeersonveilige situatie op zal leveren. Het betreft slechts één woning. Het aantal extra autobewegingen dat dit zal opleveren is minimaal en zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. De ontsluiting van het perceel, is net als bij de andere woningen aan het Beverveld rechtstreeks op de rijbaan, het is immers een woonerfsituatie. De inrit zit net als die van Beverveld 60 in de bocht van het Beverveld. Van een onoverzichtelijke of onveilige situatie is er in onze ogen geen sprake.

Samenvatting zienswijze

5. Tot slot

Er bestaat geen enkel draagvlak voor het plan. Derhalve dient het algemeen belang voor te gaan ten opzichte van het individuele belang van de aanvrager. Graag maakt de advocaat van reclamanten gebruik van de gelegenheid gebruik hun standpunt nader mondeling toe te lichten.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de belangenafweging verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5 en onder punt 3 van deze zienswijze.

2.3.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

be

2.4 SRK rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Winkelaar aan het Beverveld 60, Postbus 3020,2700 LA Zoetermeer

Samenvatting zienswijze

1. Bezwaren van feitelijke aard

Reclamanten zijn van mening dat door de bouw van de woning hun directe woonomgeving ingrijpend wordt veranderd. Het uitzicht verandert en hun privacy wordt geschonden. Zij krijgen feitelijk een nieuwe buur. Dit terwijl zij nu een mooi uitzicht hebben en rechtstreeks uitkijken op de voor stedelijke begrippen zeer diepe tuinen van de woningen aan de Zwarte weg. Verwezen worden naar de bijgevoegde foto's. Tevens vrezen zij dat deze woning de eerste is in een nieuwe rij woningen. Wanneer de percelen aan de Zwarteweg 82 tot en met 102 worden gesplitst kunnen daar bij - goedkeuring van het huidige ontwerpplan – door de gemeente moeilijk valide argumenten tegen worden ingebracht. De kans op precedentwerking is niet onwaarschijnlijk. Hieraan wordt geen aandacht geschonken in de toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zich geven op het naburige erf. De woning is op ca. 15 meter afstand van het de woning van reclamant geprojecteerd. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek. Het uitzicht zal veranderen, maar er is geen recht op blijvend uitzicht.

Met trekking tot de vrees dat deze woning de reeks is in een nieuwe rij woningen, merken wij op dat dit in dit bestemmingsplan niet aan de orde is en daarom ook niet is meegenomen in de toelichting. Zoals wij hieronder op de reactie onder het punt van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid hebben aangegeven, komt de woning in de ringstructuur van het Beverveld te staan. Tussen Beverveld 58 en de nieuw te bouwen woning bevindt zich alsnog een onderbreking. In stedenbouwkundig opzicht zou het een logische keuze zijn om de structuur aan het Beverveld compleet te maken.

Samenvatting zienswijze

2. Bezwaren van juridische aard

- Ladder van duurzame verstedelijking

Volgens de plantoelichting is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing, omdat er slechts sprake is van één woning. Het is juist dat door de kleinschaligheid van een ontwikkeling de ladder niet van toepassing is. Volgens de Afdeling neemt dit niet weg “dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.” Deze behoefte is in het plan niet onderbouwd. De vraag is of deze behoefte kan worden gemotiveerd. Is hier geen sprake van investering/kapitaalvermeerdering dan sprake van behoefte aan woningbouw?

Reactie gemeente

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2014 nr. 201405237/1/R2 heeft de Afdeling geoordeeld dat acht woningen niet voorzien in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4). De in dat plan voorziene ontwikkeling werd dan ook niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

In het onderhavige bestemmingsplan is één woning geprojecteerd. Gelet hierop zijn wij van mening dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook is er geen sprake van overcapaciteit in de gemeente Zwolle.

Door de Stec groep is het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering), (hierna te noemen: "RWP") opgesteld. In dit document – RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) is opgenomen wat de afspraken zijn over de regionale woonprogrammering in West-Overijssel en is voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Uit de hierboven opgenomen tabel 1 blijkt dat er in Zwolle sprake is van een kwantitatieve actuele behoefte van 2311 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten) De woningvraag in Zwolle bedraagt 6121 woningen. Het aanbod in harde plannen is 1790 woningen en voor woningen in uit te werken bestemmingsplan 2010. Totaal bedraagt dit 3810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2311 woningen. De woning in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen.

Samenvatting zienswijze

- Geen toepassing van artikel 3.30 Wro

In de regels van het bestemmingsplan is niets opgenomen over het type woning. Volgens de toelichting is sprake van een 'kwalitatief goede, dure grondgebonden koopwoning', zoals dit terug te vinden is in de kleurenwaaier. In de waaier staat dit type woningen niet vermeld. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet parallel lopen, moet dit voor waar worden aangenomen.

Reactie gemeente

In de Zwolse woonagenda 2013- 2017 is in hoofdstuk 2.2 " Kleur toevoegen aan het Zwolse palet" het volgende opgenomen:

"Zoals gezegd is het voor de doorstroming, afzet van nieuwe woningen en de marktpositie van de bestaande woningvoorraad van groot belang dat we door middel van nieuwbouw woonmilieus en woningen realiseren die door kwaliteit en diversiteit kleur toevoegen aan het huidige Zwolse palet. Dat betekent dat nieuwe woningen voor een belangrijk deel complementair moeten zijn ten opzichte van het bestaande aanbod (qua type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitverhouding) en dat we samen moeten voorkomen dat de markt in lastig tijden niet eenzijdig en kwaliteitsarm gaat ontwikkelen. Dat betekent ook dat de kwaliteiten en potentie van elke locatie optimaal moet worden benut. Niet een gemeentelijk woningbouwprogramma, maar de locatie zelf bepaalt of deze zich goed leent voor dure koopwoningen, huurwoningen voor jonge huishoudens of appartementen voor senioren. Daarom geven we elke locatie in beginsel grote programmatische vrijheid, zodat we met onze partners maatwerk kunnen leveren. Door projecten meer ontwikkelruimte te geven, willen we tevens een meer organische ontwikkeling van gebieden faciliteren en mogelijk maken."

In algemene zin geldt dat de gemeente niet vooraf tot in detail voorschrijft voor welke woning gebouwd moeten worden. Bij beoordeling van woonplannen wordt getoetst aan de kleurenwaaier. In de woonagenda is ook opgenomen dat plannen waarin een of meerdere van onderdelen van de Kleurenwaaier zijn meegenomen in fasering voorrang wordt verleend boven andere ontwikkelingen. Dit betekent niet dat aan andere woningen geen medewerking zal worden verleend.

Nu de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de woning niet gelijktijdig oplopen is op dit moment niet te beoordelen hoe het ontwerp van de woning er uit ziet. Gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het te verwachten dat er een bouwplan wordt ontwikkeld voor kwalitatief goede, dure, grondgebonden woning. De categorieën die volgens de Woonagenda niet gewenst zijn, zullen hier ook niet gerealiseerd kunnen worden. Voor de bouw van 'grootschalige clusters met woningen van matige kwaliteit' is de locatie te klein en voor een 'sociale huurwoning' zal de woning te duur worden. Daarmee wordt in onze ogen aangesloten bij het geen met de Woonagenda wordt beoogd.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is nog niet ingediend en wordt inderdaad niet gecoördineerd met het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een schetsplan voor de woning. De bouwregels en het bouwvlak zijn hierop toegespitst. Het is dan ook niet aannemelijk dat er na vaststelling van het bestemmingsplan een geheel ander bouwplan wordt aangevraagd. Voor wat

betreft de beeldkwaliteit van de woning wordt het bouwplan ook nog beoordeeld door de commissie Welstand en moet het plan voldoen aan de welstandscriteria.

Het is ook de intentie van de initiatiefnemer om een dure woning te realiseren. Het is correct dat deze niet met name is genoemd in de kleurenwaaier. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Uit onze reactie op het punt "Ladder van duurzame verstedelijking" blijkt ook dat er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor woningen is. Gelet is er geen strijd met het volkshuisvestingsbeleid.

Samenvatting zienswijze

- Stedenbouwkundige aanvaarbaarheid woningen aan het Beverveld. De bestaande groenstrook wordt doorbroken door de ontsluiting. Van een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur is volgens reclamanten geen sprake.

Reactie gemeente

De woningen aan het Beverveld zijn in de jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd als een inbreiding in het bestaande stedelijk gebied van Zwolle-zuid. Het buurtje bestaat uit een ringstructuur waarbij aan zowel de buitenkant als de binnenkant van de ring woningen zijn gebouwd. Tussen Beverveld 58 en 60 wordt deze structuur van bebouwing onderbroken. Het bebouwen van deze onderbreking zorgt er voor dat de ring gesloten wordt. In stedenbouwkundig opzicht zou het een logische keuze zijn om de structuur aan het Beverveld compleet te maken.

De woningen van Beverveld 46 tot en met 58 zijn in het verlengde van tuinen aan de Zwarteweg gebouwd. Deze tuinen van percelen aan de Zwarteweg zijn ingekort. Zuidelijk van Beverveld 46 en noordelijk van Beverveld 58 zijn deze tuinen niet ingekort en grenzen deze aan de weg (Beverveld). In stedenbouwkundig opzicht sluit de voorgestelde bebouwing eveneens aan bij de landschappelijke structuur/ de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Ook het 'inkorten' van de tuinen ter plaatse van Zwarteweg 92 en 94 is een 'logisch' vervolg op wat is gebeurd bij de woningen van Beverveld 46 tot en met 58.

Reclamant karakteriseert het plangebied als een open gebied, waar de bouw van een woning niet in past. Wij verstaan onder een open gebied een 'aaneengesloten gebied dat in grote mate vrij is van bebouwing en van infrastructuur en waarvan het behoud of de versterking van het open en-of groene karakter wenselijk is'. Dat is hier nadrukkelijk niet het geval. Het gaat om een planlocatie in een bestaande woonwijk, waar op basis van het structuurplan verdere verdichting van bebouwing mogelijk is. Er is geen sprake van openheid geredeneerd vanuit het straatbeeld; er is immers allerlei erfbebouwing aanwezig en veel opgaand groen. Van een open karakter is er dan ook geen sprake.

In de zienswijze wordt gesteld dat de woning op zichzelf staat in deze structuur. De woning komt in de ringstructuur van het Beverveld naast nummer 60 te staan. Daarmee staat de woning niet op zichzelf maar vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing. Tussen Beverveld 58 en de nieuw te bouwen woning bevindt zich alsnog een onderbreking. Met het kleiner worden hiervan wordt de ringstructuur meer compleet.

Daarmee is in onze ogen aangetoond dat het gewenste bouwplan past in de stedenbouwkundige structuur van de buurt.

Samenvatting zienswijze

- Bijzondere kenmerken planlocatie

Het plangebied kent een overstromingsrisico. De vereiste aanpassingen krijgen een ruimtelijke impact als het plangebied (voor zover mogelijk) aanvullend worden opgehoogd. Dit verhoogde perceel kan voor reclamanten betekenen dat het zicht vanuit die woning op /in hun woning groter wordt. De lichttoetreding kan hierdoor worden beperkt. Het is strijdig met de rechtszekerheid dat in de regels de ophoging niet is gemaximaliseerd en of toegelicht. Temeer omdat de woning niet direct aan de weg is geprojecteerd en de betreffende peilbepaling voor die situatie luidt (1.50 sub 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. Kortom eerst wordt het terrein opgehoogd en daarna wordt de woning gebouwd.

Reactie gemeente

Voor onze reactie met betrekking tot het ophogen van het perceel verwijzen wij de zienswijze 2.1 onder punt 2. Daarnaast is in het bestemmingsplan in algemene zin benoemd dat als mogelijke maatregel voor het beperkend van het overstromingsrisico dat ophoging (voor zover mogelijk) hier een bijdrage aan kan leveren. Voor onze reactie met betrekking tot zicht verwijzen naar onze reactie onder punt 1 van deze zienswijze. Met betrekking tot het ontnemen van lichtinval en zonlicht merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Gelet op de ligging van de woning van reclamant aan de zuidwestzijde, zal er zeer beperkt vermindering van zonlicht zijn. Dit blijkt ook uit de bezonningstudie die is gemaakt in relatie tot de moestuinen aan de Zwarteweg 86, 88 en 90 die als bijlage is bijgevoegd.

Samenvatting zienswijze

- Verlies open ruimte ten behoeve van parkeren

Het verlies aan parkeerplaatsen dat ontstaat door de realisatie van de inrit van de nieuwe woning wordt gecompenseerd in de openbare ruimte. Er komen twee parkeerplaatsen bij. Reclamanten zijn van mening dat dit ten koste gaat van openbaar groen. Een logische plek zou zijn een voortzetting van de 4 parkeerplaatsen voor de woning van reclamanten, waardoor reclamanten en hun burens op auto's uitkijken.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de woning worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Als gevolg van de ontsluiting van de woning, verdwijnt er één openbare parkeerplaats. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat hiervoor twee plaatsen in het gebied worden gecompenseerd. Hiervoor wordt gedacht om, zoals ook door reclamanten als logische plek wordt genoemd, deze aan te leggen in het verlengde van de reeds aanwezige langsparkerplaatsen aan het Beverveld. Vanuit de woning van reclamant is al zicht op deze parkeerplaatsen. Zie de foto hieronder. Door de twee extra parkeerplaatsen verder van zijn woning af wordt het zicht niet wezenlijk anders.

Datum
Titel

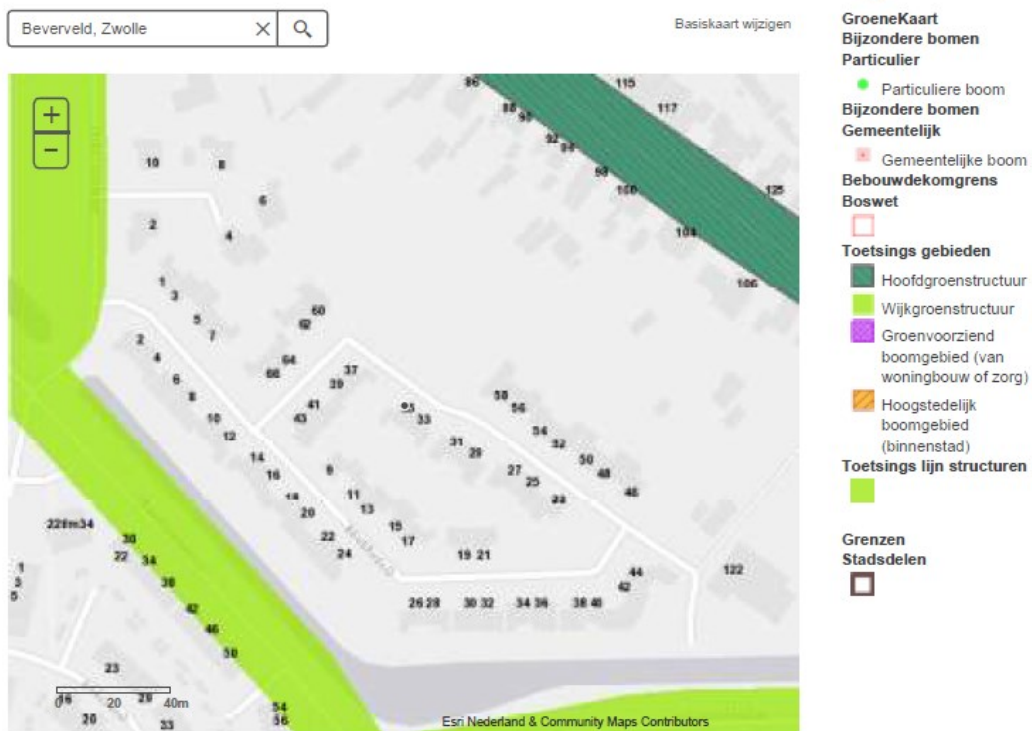
13 maart 2017
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-
zuidwest, Beverveld



Hiervoor verdwijnt een gedeelte van een groenstrook. Het betreffende groen behoort noch tot de Hoofdgroenstructuur noch tot het Wijk- of Buurtgroen, zoals opgenomen op de Groenkaart van Zwolle. Gelet hierop is dit groen niet zo van belang dat hier geen twee parkeerplaatsen zouden kunnen worden aangelegd.

Groene kaart

De Groene Kaart van Zwolle toont de regels voor het kappen van een boom en of daarvoor een kapvergunning nodig is.



Aangezien reclamanten van mening zijn dat de aanleg van de parkeerplaatsen ten kosten gaat van openbaar groen, is onderzocht of het noodzakelijk is dat er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gecompenseerd.

Door Bonotraffics BV is onderzocht of er na het vervallen van één parkeerplaats, twee vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Dit onderzoek is als bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld bij de nota van zienswijzen opgenomen.

Er is op een drietal dagen een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Op 12 december 2016 is in de omgeving van de nieuw te realiseren woning een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Daarnaast is op woensdag 25 januari en zaterdag 28 januari de bezetting per parkeerplaats op een loopafstand van 50 en 70 meter van de te realiseren woning onderzocht. Uit het parkeerdrukonderzoek van Bonotraffics B.V. is gebleken dat binnen 50 meter van de nieuw te realiseren woning, tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond/werkdagnacht), geen twee vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Binnen 70 meter van de woning zijn deze twee vrije openbare parkeerplaatsen wel aanwezig tijdens de maatgevende momenten van de week. Gezien de vrije openbare parkeerruimte binnen 70 meter van de woning tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond en -nacht 8 vrije openbare parkeerplaatsen, zaterdagavond 6 vrije openbare parkeerplaatsen) kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk in Beverveld niet hoog is. In de buurt (binnen 70 meter vanaf de te realiseren woning) is voldoende ruimte voor het parkeren van twee extra personenauto's. In het onderhavige geval zijn de openbare parkeerplaatsen voor de bezoekers en niet voor de bewoners. Een afstand van 70 meter is voor bezoekers een acceptabele loopafstand. Bovendien is de loopafstand voor bezoekers van andere woningen aan het Beverveld snel al weer minder dan 70 meter.

Samenvattend blijven er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar na het vervallen van de parkeerplaats ter hoogte van de inrit. Gelet hierop is er geen noodzaak twee extra parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen.

Samenvatting zienswijze

De bovenstaande punten maken dat het plan naar de mening van reclamanten strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en niet kan worden vastgesteld. Geen van de omwonenden is een voorstander van het plan. Reclamanten hebben er moeite mee dat de gemeente een individueel belang laat prevaleren boven het algemeen belang.

Reactie gemeente

Wij verwijzen voor dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 5 en zienswijze 2.3 onder punt 3.

2.4.1

Advies

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen door geen twee parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Datum	13 maart 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

3 Bijlage bezonningstudie

Datum	13 maart 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

4 Bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld

MEMO

Onderwerp:

Effecten parkeerdruk Beverveld

Kampen,
31 januari 2017

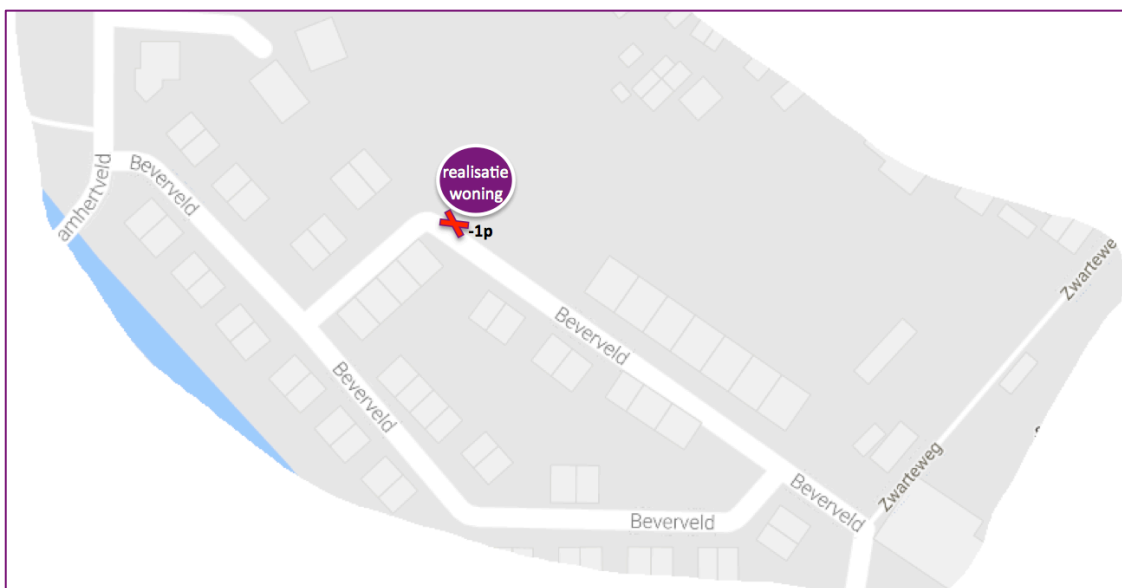
Projectomschrijving:
17.0008

Van:
Jarno Brouwer
BonoTraffics bv

Aan:
Gijs van der Kolk
Gemeente Zwolle

1 Inleiding en vraagstelling

Aan het Beverveld in Zwolle wordt een extra woning gerealiseerd. Door de aanleg van de inrit voor de nieuwe woning vervalt 1 parkeerplaats aan het Beverveld. Zie schematische weergave in afbeelding 1. De gemeente Zwolle wil weten of na realisatie van de woning en het vervallen de parkeerplaats, binnen 50 meter loopafstand van deze woning 2 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Indien binnen 50 meter loopafstand van de nieuwe woning deze 2 vrije parkeerplaatsen niet aanwezig zijn, wil de gemeente weten binnen welke afstand deze 2 vrije parkeerplaatsen wel aanwezig zijn.



Afbeelding 1; schematische weergave realisatie woning en vervallen parkeerplaats

2 Parkeeronderzoek

2.1 Maatgevende meetmomenten

De beschikbare openbare parkeergelegenheid in de omgeving van de te realiseren woning wordt gebruikt ten behoeve van de woningen (bewoners en bezoekers). Op basis van CROW aanwezigheidspercentages voor 'woningen bewoners' en 'woningen bezoekers' blijken de werkdagavond en werkdagnacht de maatgevende (drukste) momenten van de week.

2.2 Parkeerdrukmetingen per wegvak

Op maandag 12 december 2016 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in afbeelding 2.2 en tabel 2.2.



Afbeelding 2.2; onderzoeksgebied met sectienummering

sectienummer	openbare parkeerplaatsen 12-12-2016	bezetting werkdagavond 12-12-2016		bezetting werkdagnacht 12-12-2016	
		bezette pp	vrije pp	bezette pp	vrije pp
1	6	0 (0%)	6 (100%)	0 (0%)	6 (100%)
2	7	0 (0%)	7 (100%)	0 (0%)	7 (100%)
3	0	0	0	0	0
4	2	0 (0%)	2 (100%)	0 (0%)	2 (100%)
5	0	0	0	0	0
6	7	3 (43%)	4 (57%)	2 (29%)	5 (71%)
7	12	7 (58%)	5 (42%)	8 (67%)	4 (33%)
8	10	10 (100%)	0 (0%)	5 (50%)	5 (50%)
9	9	5 (56%)	4 (44%)	2 (22%)	7 (78%)
Totaal	53	25 (47%)	28 (53%)	17 (32%)	36 (68%)

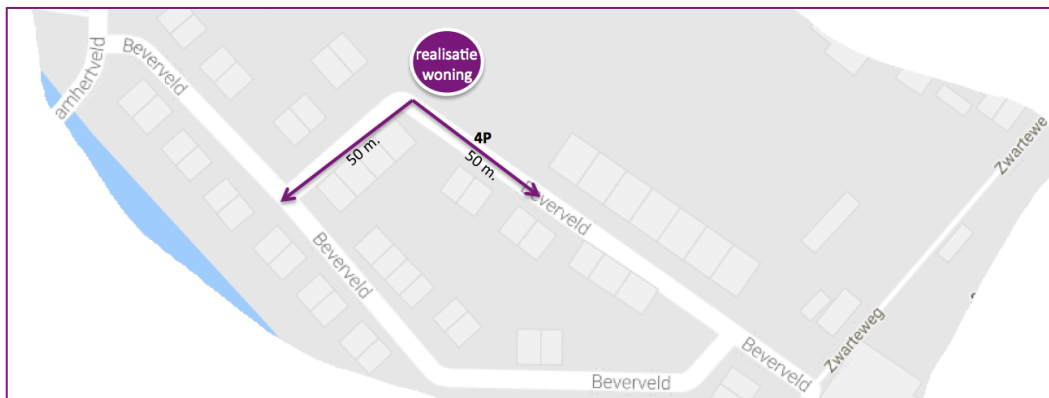
Tabel 2.2; bezette en vrije parkeerplaatsen per sectie/ wegvak

2.3 Parkeerdrukmetingen per parkeerplaats

Om meer inzicht in de bezetting per individuele parkeerplaats te krijgen is voor het onderzoeksgebied aanvullend onderzoek verricht. Op woensdag 25 januari 2017 is op beide momenten (werkdagavond en werkdagnacht) een parkeerdrukmeting in de omgeving van de nieuw te realiseren woning uitgevoerd. Tevens is op zaterdagavond 28 januari 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Tijdens deze drie meetmomenten is de bezetting per individuele parkeerplaats inzichtelijk gemaakt. Op deze wijze ontstaat meer inzicht in de vrije parkeerplaatsen binnen de loopafstand ten opzicht van de woning.

2.4 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter

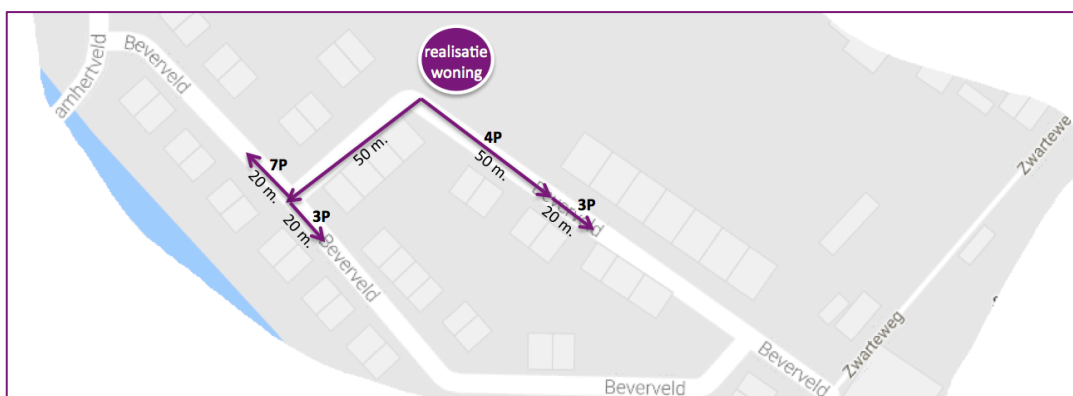
Binnen een loopafstand van 50 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 4 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.4. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 3 openbare parkeerplaatsen over binnen 50 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.4; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter loopafstand van nieuwe woning

2.5 Beschikbare openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter

Binnen een loopafstand van 70 meter van de nieuwe woning zijn in de huidige situatie 17 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Zie schematische weergave in afbeelding 2.5. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er nog 16 openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.5; Huidig aantal en locatie openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter loopafstand van nieuwe woning

2.6 Parkeerdruk werkdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de werkdagavond 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.6. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.6; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagavond (25-01-2017)

2.7 Parkeerdruk werkdagnacht

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 2 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 2 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijft er op dat moment nog 1 vrije openbare parkeerplaats over binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden in de werkdagnacht 8 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.7. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 9 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.7; bezette en vrije parkeerplaatsen werkdagnacht (25-01-2017)

2.8 Parkeerdruk zaterdagavond

Binnen 50 meter

Binnen de aangegeven 50 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 4 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Opgemerkt moet worden dat er bij de woning op de hoek (zie pijl in afbeelding 2.8) op dat moment een verjaardag/ feest aan de gang was. Er stonden in ieder geval veel fietsen voor de woning geparkeerd. Mogelijk stonden er hierdoor ook meer auto's geparkeerd in de openbare ruimte. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 50 meter van de woning was op dat moment 0 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats is er op dat moment een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats binnen 50 meter loopafstand van de woning.

Binnen 70 meter

Binnen de aangegeven 70 meter van de nieuwe woning stonden op de zaterdagavond 10 auto's in de openbare ruimte geparkeerd. Zie afbeelding 2.8. Het aantal vrije openbare parkeerplaatsen binnen 70 meter van de woning was op dat moment 7 parkeerplaatsen. Na het vervallen van 1 parkeerplaats blijven er op dat moment nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen over binnen 70 meter loopafstand van de woning.



Afbeelding 2.8; bezette en vrije parkeerplaatsen zaterdagavond (28-01-2017)

3 Conclusie

Binnen 50 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 50 meter vanaf de nieuwe woning niet beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht is er na het vallen van 1 parkeerplaats namelijk nog maar 1 vrije openbare parkeerplaats beschikbaar en op de zaterdagavond is er dan al een tekort van 1 vrije openbare parkeerplaats.

Binnen 70 meter

Op basis van de parkeerdrukmetingen, tijdens de maatgevende meetmomenten van de week, zijn de 2 benodigde extra vrije openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie binnen 70 meter vanaf de nieuwe woning wel beschikbaar. Op de werkdagavond en in de werkdagnacht zijn er binnen deze afstand namelijk na het vervallen van 1 parkeerplaats nog 8 vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar en op de zaterdagavond nog 6 vrije openbare parkeerplaatsen.



Bezonningsstudie nieuwe woning Beverveld i.r.t moestuinen Zwarteweg 86, 88 en 90

Vigerend planologisch regime vergeleken met bouwplan



november 2016

Gerko Grobbe

Planoloog, stedenbouwkundig tekenaar

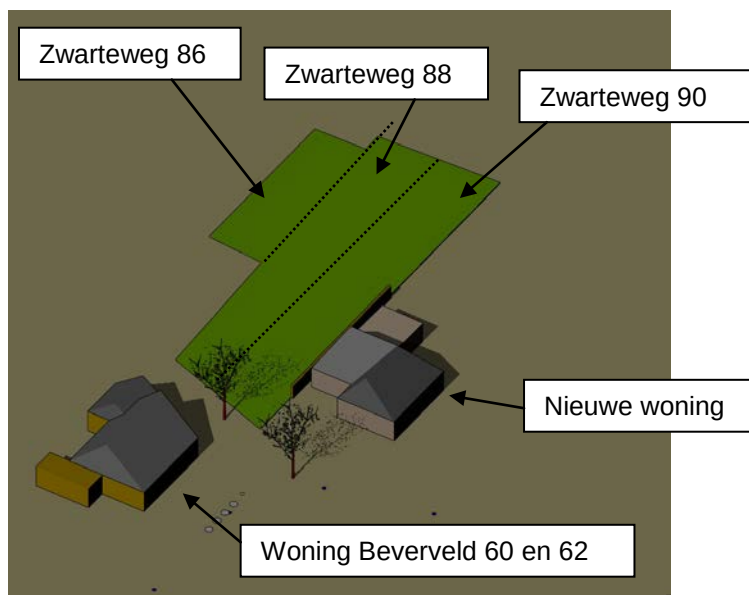
Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Aanleiding

Aanleiding voor deze bezonningsstudie is een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een nieuwe woning aan het Beverveld in Zwolle Zuid. Tegen dit bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht waarbij de bezonningsituatie van de nieuwe woning t.o.v. de aangrenzende (moes)tuinen wordt aangehaald. Het gaat om de tuinen van Zwarteweg 86, 88 en 96. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met een denkbare erfafscheiding van 2m hoog in combinatie met een denkbaar bijgebouw wat binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan Zwolle Zuidwest ook had kunnen worden gebouwd met dezelfde situering als de nieuwe woning. De schaduwwerking op de tuinen 86,88 en 90 is in beeld gebracht. Zwarteweg 96 heeft, gelet op de situering, geen nadelige effecten van het plan.

Toetsingskader en onderzoeksmethode

In de studie is het bouwplan en de belendende bebouwing op schaal ingetekend. De situatie van de nieuwbouw is exact als volume ingetekend, conform het schetsplan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Voor de te vergelijken situatie is uitgegaan van een erfafscheiding en een bijgebouw van ca. 50 m2 dat in theorie ook op deze locatie gebouwd had mogen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan (buiten beschouwing gelaten dat er max. 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden).



Verklaring bij 3D model

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Voor schaduwwerking op andere woningen geldt een TNO-norm, voor moestuinen en tuinen gelden echter helemaal geen normen. Om toch inzicht te geven in de effecten en recht te doen aan de zorgen van de reclamanten aangaande hun oogst, is de schaduwwerking in beeld gebracht voor de periode april tot december. In de afbeeldingen die volgen in dit onderzoek is in groen het gedeelte van de tuinen van Zwarteweg 86, 88 en 90 ingetekend dat als moestuin in gebruik is. Omdat het plan geen effecten heeft op Zwarteweg 96 is deze niet weergegeven in deze studie. Het bijgebouw in rood is een facultatief bijgebouw van ca. 50 m2 dat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gebouwd had mogen worden. De nieuwe woning conform het ingediende schetsplan is in de vergelijking ingetekend in bruin met een grijs dakvlak.

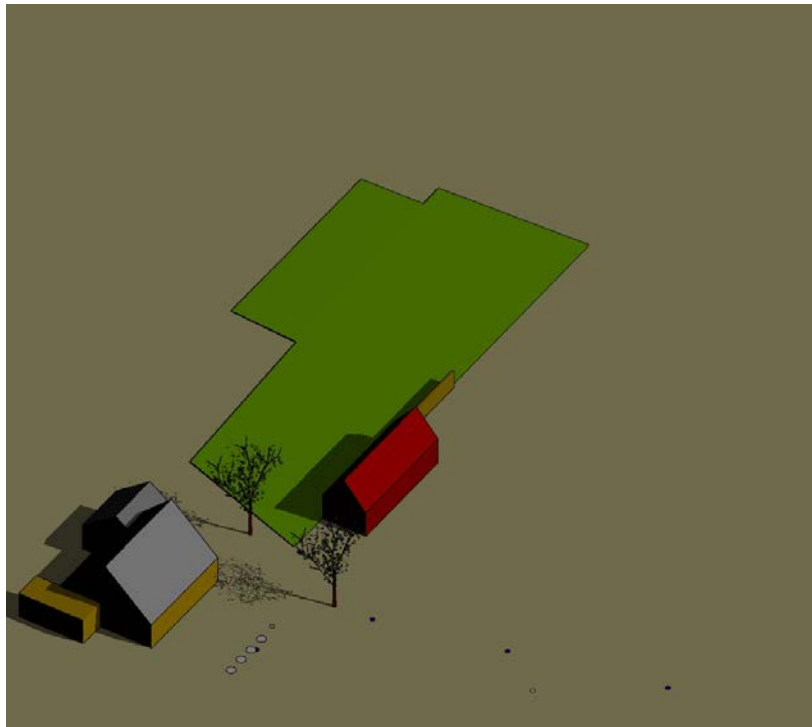
Conclusie

In het voorjaar (april tot juni) is er gedurende de dag nagenoeg geen sprake van schaduwwerking van de bebouwing op de tuinen. Als er al een strookje schaduw is, is dat vroeg in de morgen en zeer kortstondig ter plaatse van nummer 90.. Bovendien zijn de effecten van schaduwwerking door de nieuwbouw niet ingrijpender dan de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor Zwarteweg 86 en 88 zijn er helemaal geen effecten.

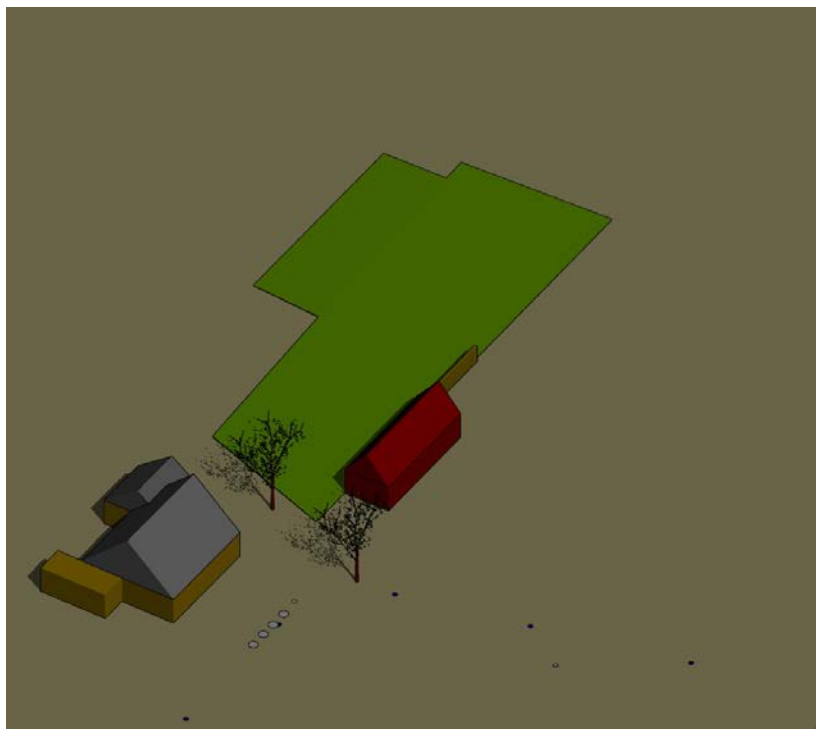
In de 2^e helft van het seizoen (september) is er met name in de ochtenduren sprake van schaduwwerking op een strook van ca. 4-5m van de tuin van Zwarteweg 90. Dit is echter vergelijkbaar of zelf minder t.o.v. de effecten van mogelijke erfbouw tot 6m hoog. Ook hier zijn er geen effecten op de percelen Zwarteweg 86 en 88.

Voor een goede moestuin is bezonning van belang. Dit geldt echter niet voor alle gewassen. Een tip die vaak wordt gegeven is een minimale bezonning van 6 uur per dag op de gewassen. Dat is ook, na realisatie van de nieuwe woning aan het Beverveld, het geval voor het grootste gedeelte van de moestuinen aan de Zwarteweg 88 en 90. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie m.b.t. schaduwwerking voor deze aanpalende percelen.

April 10:00 uur



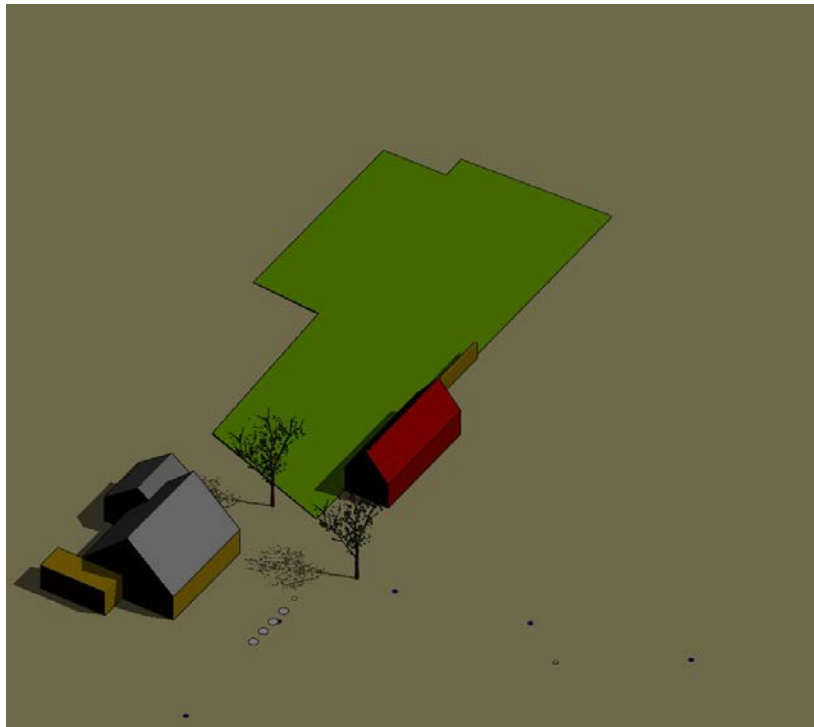
April 12:00 uur



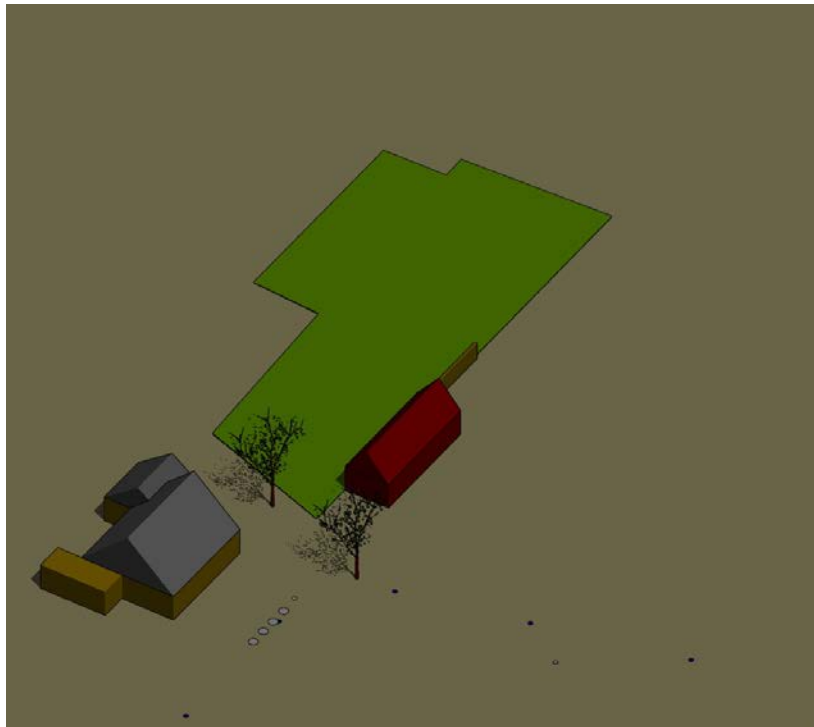
April 15:00 uur



Juni 10:00 uur



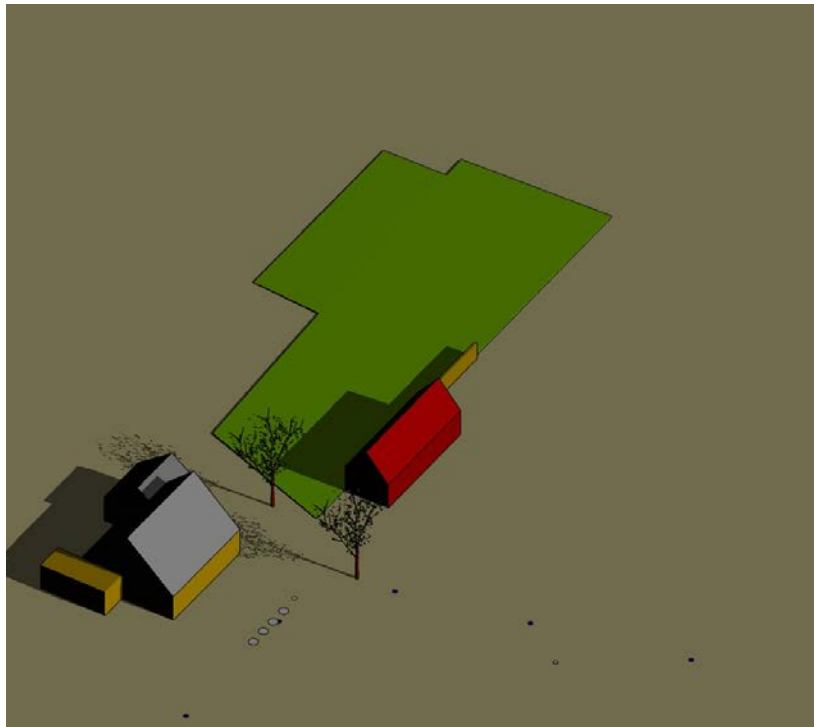
Juni 12:00 uur



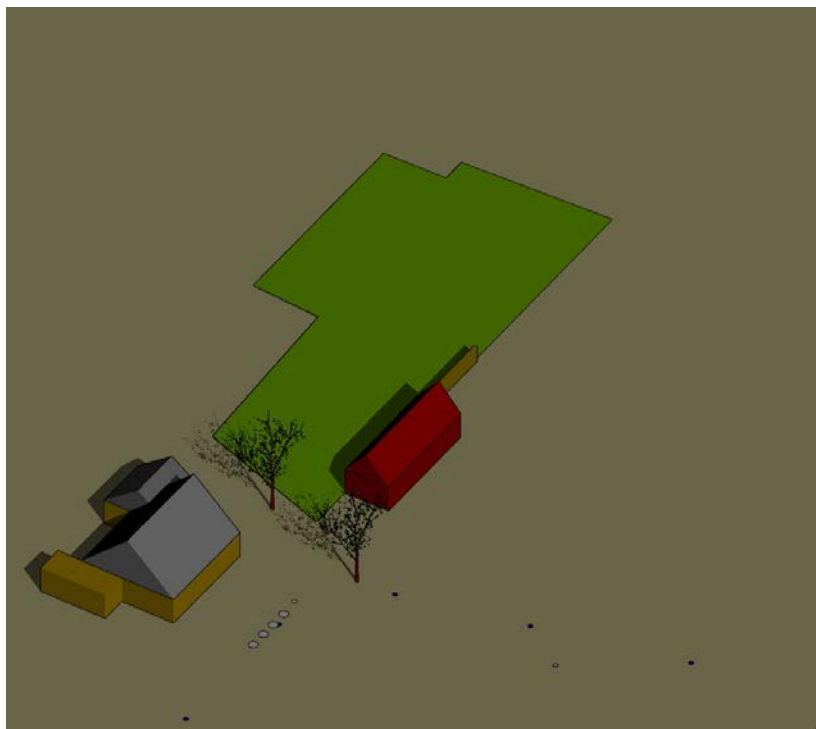
Juni 15:00 uur



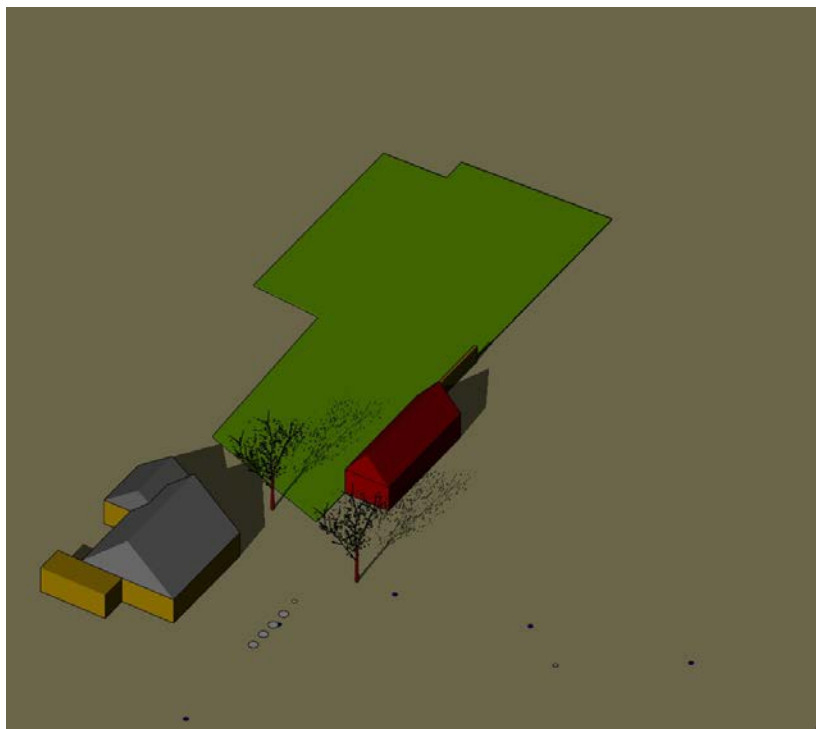
September 10:00 uur



September 12:00 uur



September 15:00 uur



AANGETEKEND

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. mevrouw J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Tevens per mail: J.van.den.Berg@zwolle.nl

Datum: 18 oktober 2016
Onze ref.: **Kok/Gemeente Zwolle** 160922 CS/MK
Uw ref.:
Behandelaar: mr. C.E. van Staveren, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 90 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 80
E-mailadres: cevanstaveren@benthamgratama.nl

Zienswijze tevens Wob-verzoek

Geacht college, geachte mevrouw Van den Berg,

Als advocaat en gemachtigde van:

1. de heer en mevrouw Kok, wonende aan de Zwarteweg 98 te (8017 AZ) Zwolle;
2. de heer J.H. Hutten, wonende aan de Zwarteweg 100 te (8017 AZ) Zwolle;
3. de heer J. Bouwer, wonende aan de Zwarteweg 102 te (8017 AZ) Zwolle;
4. de heer A. Wildeman, wonende aan de Zwarteweg 96 te (8017 AZ) Zwolle;
5. de heer B. Hutten, wonende aan de Zwarteweg 88 te (8017 AZ) Zwolle;
6. de heer J.C. Vrijmoed, wonende aan de Zwarteweg 86 te (8017 AZ) Zwolle;
7. de heer J. de Vos, wonende aan het Beverveld 12 te (8017 LB) Zwolle;
8. de heer P.J. Schollaardt, wonende aan het Beverveld 14 te (8017 LB) Zwolle;
9. de heer F.J. Libregt, wonende aan het Beverveld 29 te (8017 LA) Zwolle;
10. de heer E.J. Agterhuis, wonende aan het Beverveld 31 te (8017 LA) Zwolle;
11. de heer C.T. Meester, wonende aan het Beverveld 33 te (8017 LA) Zwolle;
12. de heer C. Breit, wonende aan het Beverveld 35 te (8017 LA) Zwolle;
13. de heer K. Leffring, wonende aan het Beverveld 37 te (8017 LA) Zwolle;
14. de heer J.E. Morsink, wonende aan het Beverveld 39 te (8017 LA) Zwolle;
15. de heer T. Bouwmeester, wonende aan het Beverveld 56 te (8017 LC) Zwolle;
16. de heer H. Damink, wonende aan het Beverveld 58 te (8017 LC) Zwolle;
17. de heer G. Winkelaar, wonende aan het Beverveld 60 te (8017 LC) Zwolle;

18. de heer J.W. Boeve, wonende aan het Beverveld 62 te (8017 LC) Zwolle;
19. de heer G. Hultink, wonende aan het Beverveld 64 te (8017 LC) Zwolle;

dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan “Zwolle-Zuidwest Beverveld” (hierna: bestemmingsplan) dat van 8 september 2016 gedurende 6 weken tot en met 19 oktober 2016 ter inzage ligt. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt op het achtererf van het perceel Zwarteweg 94 dat aan de achterzijde grenst aan het Beverveld. In het thans geldende bestemmingsplan “Zwolle – Zuidwest” dat op 6 juni 2016 is vastgesteld, heeft het perceel de bestemming ‘tuin’ en ‘wonen’. De bouw van de woning is thans dan ook niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen. Met het ontwerpbestemmingsplan is de bouw van een woning planologisch wel mogelijk. De omwonenden kunnen zich hier niet in vinden. In het navolgende licht ik dit toe.

Feitelijke situatie

De Zwarteweg betreft een weg met een historisch karakter. Aan de weg zijn nog enkele boerderijen en woningen van vóór de oorlog gesitueerd. De tuinen van de woningen van dit gedeelte van de Zwarteweg zijn uitzonderlijk diep. Aan de achterzijde van de tuinen grenst de in de jaren 80 van de vorige eeuw aangelegde Beverweg. Om specifieke redenen die cliënten thans nog trachten te achterhalen, is er destijds bewust gekozen om het open karakter van de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg in stand te houden. Dat is ook nu nog het geval.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan waarbij de bouw aan het Beverveld destijds in de jaren 80 van de vorige eeuw mogelijk is gemaakt, is hieromtrent ook specifiek een afspraak gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd. Deze afspraken dienen te worden gewaarborgd, hetgeen tot zeer recent ook is gebeurd.

Wob-verzoek

Cliënten zijn van oordeel dat de gemaakte afspraken moeten worden achterhaald. Meer specifiek verzoek ik u mij met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgehad van voornoemde percelen toe te zenden. Ik verzoek u mij de gevraagde gegevens binnen de door de Wob gestelde termijn van 4 weken, toe te zenden.

Strijd met de goede ruimtelijke ordening

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is dat het straatje (Beverveld) wordt afgemaakt en er een woning wordt gebouwd op de voorgestelde kavel. Dit zou een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur betekenen in een dichtheid die past in de ruimtelijke context. Daarmee zou het straatje een duidelijke beëindiging krijgen. Cliënten betwisten dat dit het geval is. Er is sprake van één woning in een open gebied. Er is

geen sprake van een specifieke duidelijke beëindiging van het straatje. Ook is er geen sprake van een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur. Ter onderbouwing van dit standpunt voeg ik als **bijlage 1** foto's van het plangebied bij. Hieruit volgt overduidelijk dat er sprake is van een open karakter waarbinnen bebouwing van één woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.

Kortom, cliënten zijn van oordeel dat er geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en dat het bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Te meer nu zeer recent reeds een bestemmingsplan voor de onderhavige planlocatie is vastgesteld met een conserverend karakter. Uw college dient op zijn minst te motiveren waarom zo spoedig na het vaststellen van voornoemd bestemmingsplan "Zwolle – Zuidwest" er vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voornoemde ruimtelijke ontwikkeling gewenst is. Daarbij dient ook een belangenafweging plaats te hebben waarbij het algemeen belang zwaarder dient te wegen dan het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan. Derhalve kan niet op goede gronden worden besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Stedenbouwkundig oordeel

Cliënten hebben de heer C. Grit, stedenbouwkundige, verzocht om zijn visie te geven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Zijn oordeel, bijgevoegd als **bijlage 2**, is duidelijk:

"(...) vanuit zowel stedenbouwkundig als procedureel oogpunt van mening ben dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld".

Los van het feit dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is, zijn er ook praktische bezwaren. Om daadwerkelijk tot bebouwing over te gaan moet het perceel opgehoogd worden. Dat heeft consequenties voor de afwatering waarvoor geen waarborgen in het plan zijn opgenomen. Cliënten vrezen hierdoor hinder en het ontstaan van overlast.

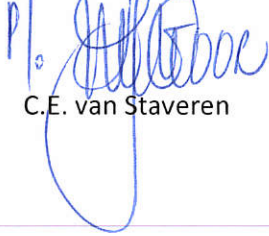
Ook de ontsluiting van het perceel getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en levert een verkeersonveilige situatie en hinder op voor de bewoners van het Beverveld.

Tot slot

Tot slot heeft te gelden dat er in de nabijheid geen enkel draagvlak bestaat voor het plan. Derhalve dient het algemeen belang voor te gaan ten opzichte van het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan. Namens cliënten bericht ik u dat zij graag van de gelegenheid gebruik maken hun standpunt nader mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw berichten.

Met vriendelijke groet,



C.E. van Staveren

BIJLAGE 1









BIJLAGE 2

Aan de bewoners van het Beverveld

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan
Zwolle-zuidwest Beverveld

Datum: Dalfsen, 11 oktober 2016

Geachte bewoners,

U heeft mij gevraagd om in mijn hoedanigheid als stedenbouwkundige het ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest Beverveld waarin de bouw van een extra woning aan het Beverveld mogelijk wordt gemaakt, vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk en procedureel oogpunt te beoordelen. In mijn beoordeling ga ik in op een drietal aspecten; het vigerende bestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing in het ontwerp bestemmingsplan en enkele feitelijke aspecten.

Vigerende bestemmingsplan.

Op 6 juni 2016 heeft de raad van de gemeente Zwolle het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest vastgesteld, binnen dit bestemmingsplan ligt ook de straat Beverveld.

In paragraaf 3.1.2 van de bij dat plan behorende toelichting wordt het volgende vermeld: "Het plan beoogt in principe geen ontwikkelingen. De stedenbouwkundige structuur van het gebied blijft ongewijzigd. De bebouwing en het openbare gebied wordt hoofdzakelijk conserverend bestemd."

De regeling in dit vigerende plan in relatie met de woningen aan het Beverveld is zodanig dat er voor of naast de woningen niet kan worden gebouwd, de feitelijke situatie is vastgelegd door het bestemmen van bouwvlakken waarin hoofdgebouwen (woningen) mogen worden opgericht terwijl buiten het bebouwingsvlak alleen bijgebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m.

Dus gebouwen die vanuit ruimtelijk oogpunt en qua bouwmassa van ondergeschikte aard zijn.

De lange achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg die doorlopen tot aan het Beverveld zijn afgeschermd door een zone met de bestemming openbaar groen en tuin waarin niet mag worden gebouwd. Opgemerkt moet worden dat het nu voorgestelde bouwvlak voor de woning deze structuur van het vigerende plan volledig negeert en aantast.

De reden dat deze informatie in mijn beoordeling is opgenomen heeft als achtergrond dat ik zeer verbaasd ben over het feit dat nog geen 4 maanden geleden de raad een bestemmingsplan vaststelde met alle waarborgen van de ruimtelijke en woonkwaliteit belangen van de bewoners aan het Beverveld met als beleidsuitgangspunt het handhaven (consolideren) van de bestaande situatie.

Het gegeven dat er nu via een ontwerp bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor de bouw van een

woning in de achtertuinen die aansluiten aan het Beverveld is strijd met het in juni jl. door de raad vastgestelde plan.

Het zal duidelijk zijn dat ik dit een zeer vreemde handelwijze vindt, binnen 4 maanden een beleidsbeslissing wijzigen ten opzichte van het vigerende plan, dat is volgens mij bestuurlijk onzorgvuldig en onjuist en kan worden aangemerkt als gelegenheidsplanologie.

Alleen al op grond daarvan zou er geen medewerking moeten worden verleend om via het ontwerp bestemmingsplan een extra woning te bouwen aan het Beverveld.

Ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing, die in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld is opgenomen, is beneden de maat en kenmerkt zich door een doelredenering die nergens op lijkt. Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom na 4 maanden er nu ineens een ander visie is ten aanzien van het Beverveld en de directe omgeving.

Ook ontbreekt in de toelichting een beoordeling van de huidige ruimtelijke kwaliteit en het op basis daarvan aangeven of een ruimtelijke ingreep al of niet wenselijk of noodzakelijk is.

Om de raad de mogelijkheid te geven om te komen tot een wel afgewogen oordeel beschrijf ik de huidige ruimtelijke kwaliteit, de foto afbeelding 1 dient daarbij als visuele ondersteuning.



De bestaande ruimtelijke en woon kwaliteit van het Beverveld wordt bepaald door enerzijds een smal ruimtelijk straatprofiel met aan weerszijden woningen en anderzijds door een open groene ruimte, die wordt gevormd door een groenstrook en de tuinen van de woningen aan de Zwarteweg, die aan één zijde is bebouwd.

De ruimtelijke- en woonkwaliteit van het Beverveld is daardoor bijzonder. Open en meer gesloten in samenhang bepalen in hoge mate de woon en belevingskwaliteit van alle woningen aan het Beverveld. Niets voor niets is deze stedenbouwkundig ruimtelijke situatie in het vigerende bestemmingsplan zo door de raad vastgelegd.

Daarvan afwijken is, nogmaals, gelegenheidsplanologie en getuigd niet van consistent beleid. Als het ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk zou zijn om de achtertuinen van de Zwarteweg te laten bebouwen dan had deze afweging plaats moeten vinden bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan. Dat is neem ik aan gebeurt met als uitkomst dat er terecht gekozen is, uit ruimtelijke overwegingen, om daar geen bouw mogelijkheden toe te staan.

Om nu via een zelfstandig ontwerp bestemmingsplan die mogelijkheid wel te bieden is onjuist en tast de bestaande waardevolle structureel, de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving in negatieve zin aan.

Locatie.

Wat opvalt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is dat voorbij wordt gegaan aan locatie gebonden aspecten,

De gronden waarop de woning zou moeten worden gebouwd liggen circa 1 meter lager dan het Beverveld, geen inzicht wordt gegeven hoe dit wordt opgelost en op welke wijze de waterhuishouding wordt geregeld. Aangezien de kavel wordt ontsloten via het Beverveld zal het peil van de kavel ook 1 meter moeten worden verhoogd, waardoor de kavel zich als een terp verheft ten opzichte van de tuinen van de Zwarteweg. Ook wordt niet ingegaan op welke wijze de huidige ruimtelijke structuur (groene rand rond de achtertuinen van de Zwarteweg) wordt ingepast en tenslotte hoe het parkeren conform de norm van de gemeente Zwolle wordt opgelost zonder aantasting van het groen.

Eindconclusie

Het zal duidelijk zijn dat ik op basis van de hiervoor vermelde argumenten en overwegingen vanuit zowel stedenbouwkundig als procedureel oogpunt van mening ben dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld.

Cees Grit.
Stedenbouwkundige.



DOCUMENT REGISTRATIE
14 OKT 2016

Bestemming plan reacties

AANTEKENEN

194761

Gemeente Zwolle
T.a.v. Gemeenteraad
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, t.a.v. J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

B -post



Bij antwoord vermelden:
HKM.3.16.033826

Behandeld door:
SvR
Telefoon: 020-6518888
e-mail: sd.van.reenen@das.nl

Datum:
13 oktober 2016
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze gericht tegen ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Geachte mevrouw, heer,

1. Tot mij heeft zich gewend de heer B.H.M. Hutten, wonende te Zwolle aan de Zwarteweg 88, inzake het navolgende.
2. Client heeft kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld. Dit bestemmingsplan ligt van 8 september tot en met 19 oktober 2016 ter inzage. Gedurende de termijn van terinzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Onderstaand treft u de zienswijze van cliënt aan.
3. Het bestemmingsplan ziet op de bouw van een woning op het achtererf van het perceel Zwartweg 94. Dit bouw van een woning is niet toegestaan omdat er geen bouwvlak is opgenomen op het achterste deel van het erf. Client kan zich niet met deze ruimtelijke ontwikkeling verenigen.
4. De percelen aan de Zwarteweg worden gekenmerkt door woningen aan de voorzijde van het perceel en zeer diepe achtertuinen. De woonomgeving van cliënt is thans zeer groen met een vrij uitzicht. Cliënt heeft daarnaast -net als vele andere bewoners- een grote moestuin in zijn tuin aangelegd. Alle bewoners houden het groen en de moestuinen -die overigens niet voorzien zijn van erfafscheidingen- al jarenlang gezamenlijk bij. De moestuinen, in combinatie met de ver verwijderde bebouwing, geven een groot gevoel van vrijheid. Een gevoel niet te zijn geklemd tussen bebouwing.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T. 020 6517517
F. 020 6914737
E. info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

5. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een 11 bij 13,5 meter grote en 8 meter hoge woning mogelijk. In de toelichting op het bestemmingsplan geeft u aan dat de ruimtelijk effecten van de inbreiding op de omgeving door dit bestemmingsplan te verwaarlozen zijn. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van bijbehorende bouwwerken met een hoogte van 6 meter mogelijk. Naar uw oordeel zijn er door de oriëntatie en situering van de kavel geen onevenredige nadelige effecten door de toename in hoogte op de bezonningssituatie van derden aanwezig.
6. Client kan zich niet met uw standpunt verenigen. Bij doorgang van het bouwplan wordt het uitzicht vanuit de woning en de tuin van cliënt op de nabije omgeving op een zeer nadelige wijze aangetast. Client heeft een direct zicht op een kolossale woning. Deze woning bevindt zich midden tussen het groen en de moestuinen van cliënt en de overige bewoners. Ik verwijs u naar bijgaande foto's.
7. Alhoewel in het bestemmingsplan een verbod is opgenomen om buiten het bouwvlak bouwwerken op te richten, wordt door het creëren van ene bouwvlak met een hoofdegebouw wel de mogelijkheid gecreëerd om vergunningsvrij te bouwen. Hierdoor vindt een verdere verstening van de omgeving plaats.
8. In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat de gekozen locatie passend is omdat het de straat aan de zijde van Beverveld afmaakt. Het is een voorzetting van de bebouwingsstructuur. Client kan zich niet met dit standpunt verenigen en is juist van oordeel dat een woning op deze locatie, midden in de achtertuinen van de woningen van de Zwarteweg, onacceptabel is. Het bouwen van een woning op deze locatie is ruimtelijk onaanvaardbaar en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
9. Het ruimtelijke effect van de woning op de omgeving wordt nog versterkt doordat het bouwterrein met een meter wordt opgehoogd. De hoogte van de woning wordt voor cliënt dan geen 8, maar 9 meter.
10. De ophoging van het bouwperceel zorgt niet alleen voor een groter impact op de woon-omgeving, maar zal ook voor wateroverlast voor de omringende percelen zorgen. Hemelwater zal immers van het hogere gelegen perceel naar de lager gelegen percelen wegstromen. In de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden. Er zijn geen maatregelen genomen om overlast te voorkomen. Het plangebied is gelegen in een dijkring en is derhalve gevoelig voor overstromingen. Een goede afvoer van water is van groot belang. Nu in de omringende tuinen moestuinen zijn aangelegd is een goede drainage helemaal van belang.
11. De omvang en de hoogte van de woning hebben tevens een negatief effect op de bezonningssituatie. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat daarvan geen sprake zal zijn, maar er is door uw gemeente geen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Gelet op de grote en hoogte van de woning zal er veel minder zon in de tuin van cliënt schijnen. Voor de moestuin van cliënt is zonlicht van groot belang. Vermindering van zonlicht zal een zee nadelige invloed hebben op de oogst.
12. Ook zorgt een woning op deze locatie voor een inbreuk op de privacy. Vanuit de woning is er direct zicht op de omringende tuinen. Client voelt zich niet meer vrij als hij in de



tuin werkt.

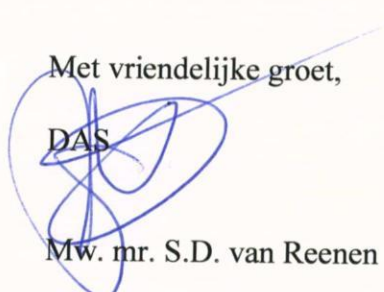
13. Vanaf 1989, toen de eerste bewoners aan het Beverveld kwamen wonen, was cliënt al bang voor bebouwing in de tuinen van de woningen aan de Zwarteweg die grenzen aan het Beverveld. Navraag bij de gemeente leerde hem dat hij zich geen zorgen hoefde te maken; in dit gedeelte waren geen bouwvlakken opgenomen in het bestemmingsplan. Ook in het vigerende bestemmingsplan is de bouw van een woning in de achtertuin niet mogelijk. Dit plan doet de eerdere beloftes van uw gemeente teniet

14. Het bestemmingsplan zal eveneens leiden tot een waardevermindering van de woning.

Conclusie

15. Het is op deze redenen dat ik u namens cliënt verzoek geen medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld en deze niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,


DAS

Mw. mr. S.D. van Reenen

Bijlage:

* foto





















DAS Amsterdam
Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM ZUIDOOST

Port Betaald



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

G-A-1



Recommandé

NL

3SGQSM700050655

Gemeente Zwolle
Gemeenteraad afd. Ruimtelijke
Planvorming J.v.d Berg
Postbus 10007
8000GA ZWOLLE

50 gr.



3SGQSM700050655

P 2202



HKM 316033826

Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, t.a.v. J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Tevens per mail: raadsgriffie@zwolle.nl

Zoetermeer, 19 oktober 2016

Ons dossiernummer: 1611143 A.4 ADE
Behandeld door: mevrouw Anne-Marie (A.M.H.) Dellaert, advocaat
Doorkiesnummer: 079-330 36 94
Faxnummer: 079-330 39 60
E-mail: anne-marie.dellaert@srk.nl
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest, Beverveld'

Geachte raadsleden,

Namens de heer G. Winkelaar en mevrouw P. Winkelaar-Goosensen, wonende Beverveld 60, 8017 LC (hierna: cliënten), dien ik hierbij een zienswijze in tegen bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan zoals dat tot en met 19 oktober a.s. ter inzage ligt (bijlage 1: publicatie Staatscourant).

Cliënten wonen op slechts 15 m van het plangebied dat door bovenstaand plan wordt bestreken en zijn dus belanghebbenden bij dit plan.

- **Bezwaren van feitelijke aard**

Zij hebben bezwaren tegen het ontwerpplan om de volgende redenen. Door de komst daarvan verandert hun directe woonomgeving ingrijpend. Niet alleen verandert hun uitzicht, ook vrezen zij een schending van hun privacy. Door de komst van de woning op zo korte afstand van hun woning, waarbij de woning tevens aan de zijde van Beverveld wordt ontsloten, krijgen zij er feitelijk een nieuwe buur bij. Dit terwijl zij erg gesteld zijn op het mooie uitzicht dat zij nu hebben doordat zij rechtstreeks uitkijken op de voor stedelijke begrippen zeer diepe tuinen die behoren bij de woningen aan de Zwarteweg (bijlage 2: foto's). Die doorkijk wordt nu doorbroken.

Tevens vrezen zij dat de geplande woning de eerste in een nieuwe rij woningen wordt. Wanneer de percelen aan de Zwarteweg met huisnummers 82 tot en met 102 worden gesplitst, kunnen daar - door het huidige ontwerpplan goed te keuren - door de gemeente moeilijk valide argumenten tegen worden ingebracht. De kans op precedentwerking is gezien de, zoals aangegeven, zeer diepe percelen, niet onwaarschijnlijk. Aan die mogelijkheid wordt in de plantoelichting geen enkele aandacht besteed.

Bezwaren van juridische aard

- Ladder van duurzame verstedelijking

In de plantoelichting staat dat, aangezien er slechts sprake is van één woning, niet voldaan wordt aan de definitie van 'woningbouwlocaties' in de zin van artikel 1.1.1, 1^e lid, aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening. De ladder van duurzame verstedelijking zou om die reden niet van toepassing zijn.

Het is juist dat de kleinschaligheid van een ontwikkeling kan maken dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is (ABRvS 201302867/1/R4). Echter, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eveneens geoordeeld dat dat niet wegneemt 'dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd'. In de plantoelichting wordt de behoefte niet nader onderbouwd. Nu de huidige eigenaar en bewoner van het perceel Zwarteweg 94 feitelijk in zijn achtertuin een nieuwe woning wil realiseren, is het de vraag of die behoefte hier kan worden gemotiveerd. Is hier niet veeleer sprake van een investering/kapitaalvermeerdering dan dat er echt sprake is van behoefte aan woningbouw? Nu de komst van deze woning de weg vrijmaakt voor vergelijkbare constructies had de gemeente hier naar de mening van cliënten kritischer op moeten zijn en het plan moeten afwijzen.

- Geen toepassing van artikel 3.30 Wro

Het ontwerpplan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Uit de regels kan weliswaar worden opgemaakt wat het volume van de woning is (breedte x lengte x hoogte) maar in het plan staat verder niets over het type woning. Op grond van het Volkshuisvestingsbeleid worden woningbouwplannen beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier' en heeft deze als toekomstbeeld: 'toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen'. Volgens de plantoelichting is hier echter sprake van een 'kwalitatief goede, dure grondgebonden koopwoning, zoals die is terug te vinden in de kleurenwaaier'. Waar blijkt dat uit? In de waaier staat dit type woning immers niet vermeld. Nu het ontwerpbestemmingsplan- en de omgevingsvergunningprocedure niet parallel lopen, moeten cliënten dat maar voor waar aannemen.

- Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Dat de locatie van de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is, bestrijden cliënten. Het plan staat binnen de directe omgeving op zichzelf. Tussen dit plan en de al bestaande woningen verderop aan Beverveld gelegen, bestaat een grote afstand. De woning is ook de enige in de directe omgeving waarvoor de bestaande groenstrook ten behoeve van de ontsluiting, wordt doorbroken. Van een voortzetting van de bestaande

bebouwingsstructuur is volgens cliënten dan ook geen sprake.

- Bijzondere kenmerken planlocatie

Uit het plan blijkt dat het gebied zich kenmerkt door een aantal bijzondere aspecten. Zo kent het plangebied een bijzondere archeologische waarde maar ook overstromingsrisico. Uiteraard is het de keuze van de planaanvrager om de daaraan inherent zijnde kosten te dragen. De vereiste aanpassingen krijgen echter een ruimtelijke impact wanneer, zoals in de toelichting is aangegeven, 'het plangebied aanvullend wordt opgehoogd (voor zover mogelijk)'. Een verhoogd perceel kan namelijk betekenen dat het zicht vanuit die woning op/in de woning en het perceel van cliënten, groter wordt. Ook kan daardoor, bij gelijkblijvende bouwhoogten, de lichttoetreding voor cliënten beperkt worden. Bovendien is het strijdig met de rechtszekerheid dat de ophoging in de regels en/of de toelichting niet is gemaximaliseerd en/of toegelicht. Dit speelt te meer doordat de te realiseren woning niet direct aan de weg grenst en de betreffende peilbepaling voor die situatie luidt: (1.50 sub 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. Kortom: eerst wordt het terrein opgehoogd en daarna wordt de woning gebouwd.

- Verlies open ruimte ten behoeve van parkeren

Uit de plantoelichting blijkt dat het verlies aan parkeerplaatsen dat ontstaat door de realisatie van een in-/uitrit ten behoeve van de nieuw te realiseren woning, in de openbare ruimte gecompenseerd moet worden. Daar komen dus twee nieuwe parkeerplaatsen bij. Cliënten hebben daar bezwaar tegen aangezien dat ten koste gaat van openbaar groen. Een logische plek zou een voortzetting van de 4 parkeerplaatsen voor ons huis zijn. Hierdoor moeten cliënten en hun burens echter op auto's uitkijken.

Bovenstaande punten maken dat het plan strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarom niet kan worden vastgesteld. Ik vraag daarbij uw bijzondere aandacht voor het feit dat geen van de omwonenden een voorstander is van dit plan. Het plan faciliteert slechts de wens van één initiatiefnemer terwijl dit voor de omgeving geen enkel voordeel met zich mee brengt. Cliënten hebben er moeite mee dat de gemeente hier dus een individuele wens laat prevaleren boven het algemeen belang.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand


mevrouw mr. Anne-Marie (A.M.H.) Dellaert



Ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld



Burgemeester en wethouders van Zwolle maken ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met ingang van 8 september 2016 gedurende zes weken tot en met 19 oktober 2016 in het Stadskantoor (**Lübeckplein 2**) voor een ieder **ter inzage** ligt. Daarnaast is het plan te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15016-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15016-/NL.IMRO.0193.BP15016-0003/>

Een ieder kan op een computer in het Stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Het Stadskantoor is geopend op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag

van 9.00 tot 17.00 uur en op donderdag van 9.00 tot 19.00 uur.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt globaal begrensd door het achtererf van het perceel Zwarteweg 94 dat grenst aan het Beverveld.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning.

Gedurende genoemde termijn van **terinzagelegging** kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad, **Afdeling Ruimtelijke Planvorming, t.a.v. J. van den Berg, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle**.

Ook bestaat de mogelijkheid voor een ieder om gedurende genoemde termijn zijn zienswijze mondeling naar voren te brengen. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken dient u voor 14 oktober 2016 een afspraak te maken met mevrouw J. van den Berg (tel. (038) 498 2396) of de heer A. Sipma (tel. 038-4982439).

Wij maken u erop attent dat slechts **beroep** tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld, kan worden ingediend bij de Raad van State als ook een **zienswijze** is ingebracht tegen dit ontwerpbestemmingsplan en men belanghebbende is, tijdens de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt.

Bestemmingsplan reacties

AANTEKENEN R212382974

De gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

B-post



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

14 oktober 2016

Ons zaaknummer

R212382974

Behandeld door

Mw. mr. A. v.d. Leest

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zwolle-
zuidwest, Beverveld

Uw kenmerk

afwezig op vrijdag

DOCUMENT REGISTRATIE
17 OKT 2016

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw Vrijmoed, wonende op het adres Zwarteweg 86, 8017 AZ in ZWOLLE, terzake van het navolgende.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolge. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en privacy van cliënt

Als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan wordt er op het achtererf van het perceel Zwarteweg 94, eigenlijk in de achtertuin van dit perceel, een nieuwe woning gebouwd.

Een locatie dat geen bouwvlak heeft en waar een woning dus ook niet is toegestaan en waar ook voor het overige geen woningen aanwezig zijn. Meer in het bijzonder moet juist worden opgemerkt dat de bewuste locatie en de aangrenzende percelen op dit moment allen zijn ingericht als tuin.

De woningen aan de Zwarteweg kenmerken zich door woningen aan de voorzijde en zeer diepe achtertuinen. Dit betreft ook de woning van cliënten. De achter percelen zijn ingericht als tuin en moestuin en zijn zeer open ingericht, dat wil zeggen zonder erfafscheiding en andere bebouwing, hetgeen een groot gevoel van vrijheid en openheid met zich mee brengt. Deze openheid en gevoel van vrijheid wordt teniet gedaan door het onderhavige bestemmingsplan c.q. bouwplan.

Daarnaast wordt het uitzicht van cliënten teniet gedaan dan wel in ieder geval ernstig aangetast. Cliënten krijgen direct uitzicht op een kolossale woning te midden van het groen en de omliggende moestuinen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
13 oktober 2016

Bestemd voor

Bladnummer
2

Hierbij moet natuurlijk ook rekening worden gehouden met de bouwwerken die vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. Al met al zal er dus een ongewenste versterking van de omgeving gaan plaats vinden.

In casu kan niet anders worden geconcludeerd dat het hier om een verrassende ruimtelijke ontwikkeling betreft. Meer in het bijzonder zijn cliënten van mening dat een woning op deze locatie, midden in de achtertuinen van diverse woningen, een ruimtelijk gezien onaanvaardbare en onwenselijke ontwikkeling is en in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

Hierbij moet ook worden gewezen op het feit dat het bewuste bouwterrein met één meter wordt verhoogd met alle gevolgen van dien voor de afwatering op de omliggende percelen. En dan met name het feit dat de omliggende percelen voor een groot deel is ingericht als moestuin. De moestuin van cliënt zal dus worden gefrondeerd met wateroverlast. Wat betreft de "afwateringsproblematiek" dient te worden opgemerkt dat daarmee in het bestemmingsplan en dus in de algemene besluitvorming ten onrechte geen rekening is gehouden.

Voorts dient nog te worden gewezen op het negatieve effect van de woning op de bezonning van de moestuin van cliënten. Nu er geen bezonningsonderzoek is uitgevoerd, zijn cliënten van mening dat dit punt niet voldoende zorgvuldig is onderzocht en er derhalve ook niet kan worden geconcludeerd dat daarvan geen sprake is.

Ook zal de bewuste woning leiden tot inbreuk op de privacy van cliënten nu er direct uitzicht bestaat van de woning op de omringende tuinen en dus ook op de tuin van cliënten.

Afsluitend wijzen cliënten op de toezegging van het gemeente die in het verleden is gedaan om de bestaande situatie te respecteren en dus geen bebouwing toe te staan. Deze toezegging wordt met de bouw van de woning teniet gedaan.

Door de bouw van de woning wordt tevens het hekwerk dat is aangelegd door de gemeente om de tuinen heen, dit vanwege het tegen gaan van het betreden van de percelen en dus vanwege de veiligheid, doorbroken en komt daarmee tevens het gevaar van inbraak en vernieling om de hoek kijken.

Vervolg op de brief van
13 oktober 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zijn u met om tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R212382974. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet

Mw. mr. A. van der Leest

post_17-10-2016

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

achmea  rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,15

20gr

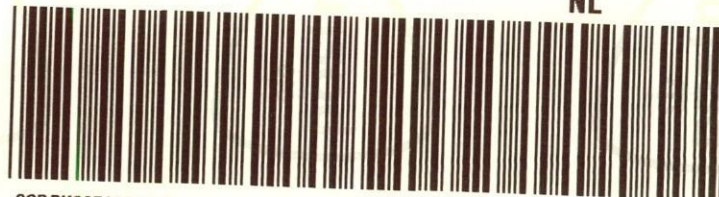
RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

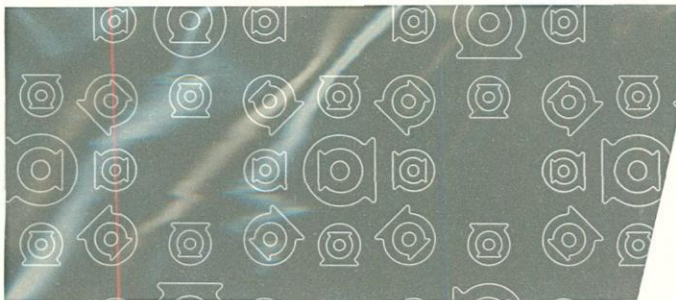
160867 14-10-2016 17:08

NL



3SRPKS976139654

8000GA 10007



Verslag

Datum	12 december 2016
Vergadering	28 november 2016
Zaal	Thorbeckezaal - Stadshuis
Aanwezig	dhr. G. Winkelaar (bewoner Beverveld 60) mevr. C.E van Staveren (Bentham Gratama advocaten) dhr. B. Kok (bewoner Zwarteweg 98) mevr. S. v. Reenen (Das Rechtsbijstand) dhr. B. Hutten (bewoner Zwarteweg 88) mevr. A. v.d. Leest (Achmea) dhr. J.C.V. Vrijmoed (bewoner Zwarteweg 86) dhr. H. Damink (bewoner Beverveld 58) A. Grootenhuis (initiatiefnemer, bewoner Zwarteweg 94) G. Grootenhuis (initiatiefnemer, bewoner Zwarteweg 94) mevr. J. v.d. Bergh (Dommerholt advocaten) dhr. R. Nijmeijer (Anteagroup) dhr. A. Sipma (gemeente Zwolle) mevr. J. v.d. Berg (gemeente Zwolle) dhr. E. Anker (wethouder gemeente Zwolle)
Voorzitter	dhr. O. Looijestijn (gemeente Zwolle) mevr. M. de Boer (gemeente Zwolle)
Notulist	dhr. J.P. Koppert (gemeente Zwolle)
Onderwerp	Gesprek indieners zienswijzen – initiatiefnemers – gemeente ontwerpbestemmingsplan- Zwolle – zuidwest, Beverveld
Volgnummer	

Dhr. Looijestijn opent het overleg en geeft weer hoe dit zal verlopen. Dit gesprek heeft tot doel om de zienswijzen zoals deze zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Beverveld toe te lichten.

Dhr. Winkelaar vraagt waarom er nu pas een gesprek met de gemeente geregeld is en niet in de beginfase van de planvorming.

Dhr. Anker geeft aan dat een gesprek eerder niet zinvol was omdat er nog geen aanvraag bij de gemeente was ingediend. In Zwolle is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het informeren van zijn burens in de beginfase. Pas nadat er zienswijzen zijn binnengekomen nodigt de gemeente de betrokkenen uit, zodat deze zienswijzen kunnen worden toegelicht. Dhr. Anker geeft aan dat wat er vanmiddag gezegd wordt, bij de afhandeling van de zienswijzen betrokken wordt.

Dhr. Anker geeft aan dat de zienswijzen via de formele weg beantwoord worden en dat bewoners daar bericht van krijgen.

Mevr. van den Berg licht de procedure verder toe. Er wordt een zienswijzennota geschreven waarin wordt beschreven hoe de gemeente wil omgaan met de zienswijzen. Deze nota wordt eerst door het college vastgesteld. Vervolgens wordt deze toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen en wordt vermeld wanneer de raadsbehandeling plaatsvindt. De indieners kunnen inspreken tijdens de raadsvergadering. De stukken worden dan openbaar gemaakt en de raad zal beslissen over het bestemmingsplan inclusief alle stukken (waaronder de zienswijzennota).

De betrokken omwonenden krijgen het woord.

Dhr. Kok heeft zijn woning gekocht in 1999. Destijds was er een afspraak dat er in de tuinen achter de Zwarteweg niet gebouwd zou worden. Het huidige bouwplan is in strijd met deze afspraken. Bovendien vindt dhr. Kok het een ongewenste vorm van bebouwing omdat een mooie groenstrook nu wordt verdeeld en bebouwd.

Dhr. Winkelaar geeft aan dat hij op deze plek is gaan wonen vanwege het vrije uitzicht over de achtertuinen van de Zwarteweg.

Dhr. Damink is van mening dat de nieuwe woning qua karakter niet past in de buurt. Tevens geeft hij aan dat er groen en bomen moeten worden gekapt en dat een speelplek gaat verdwijnen. Hij heeft de woning gekocht met de gedachte dat er een blijvend vrij uitzicht zou zijn over de tuinen van de Zwarteweg.

Mevr. Van Reenen geeft namens dhr. Hutten aan dat er gevreesd wordt voor een slechte afwatering. Tevens wijst ze op gemaakte afspraken waarin zou zijn afgesproken dat er geen bebouwing zou worden geplaatst in de achtertuinen van de Zwarteweg. Daarnaast is dhr. Hutten bang voor verlies van uitzicht en vermindering van zonlicht in zijn tuin. Dhr. Hutten is hier komen wonen vanwege het vrije uitzicht vanuit zijn achtertuin.

Mevr. Van Staveren geeft namens dhr. Kok aan dat er bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de huidige woningen van het Beverveld in de raad zou zijn besloten dat de achtertuinen van de Zwarteweg onbebouwd zouden blijven. Zij mist hier informatie over die ook niet is opgestuurd naar aanleiding van het WOB-verzoek.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente aan dat er geen notulen zijn van de bewuste raadsvergadering. Zij zal nog eenmaal proberen of deze bij het Historisch Archief Overijssel (HCO) te vinden zijn. Uit de stukken die in het archief van de gemeente en het HCO zijn gevonden en opgestuurd in het kader van het WOB-verzoek over de bebouwing aan het Beverveld in de jaren 80 is niet achterhaald of er destijds ook in deze zin over het uitsluiten van bebouwing is besloten.

Mevr. Van Staveren wijst op de ruimtelijke onderbouwing van stedenbouwkundige dhr. Grit waarin wordt onderbouwd dat deze woning ruimtelijk niet inpasbaar is. Tevens vraagt zij waarom het belang van een ontwikkelaar moet prevaleren boven het belang van omwonenden.

Mevr. Van der Leest vraagt namens dhr. Vrijmoed eveneens welk belang moet prevaleren, een individueel belang of het belang van een grote groep bewoners. Tevens vreest zij precedentwerking waardoor er mogelijk nog meer woningen kunnen worden gebouwd in de achtertuinen van de Zwarteweg.

Dhr. Damink geeft aan dat er 5 of 6 raadsleden bij hem langs zijn geweest die allen zeer verbaasd waren over deze ontwikkeling.

Dhr. Kok geeft aan dat de initiatiefnemer draagvlak heeft moeten creëren en dat dat niet is gebeurd. Omwonenden zijn niet gehoord door initiatiefnemer.

Dhr. Winkelaar vraagt zich af wat de motivering is om met dit plan door te gaan nu er zoveel weerstand is.

De initiatiefnemer krijgt het woord om op voorgaande te reageren.

Dhr. Grootenhuis geeft aan dat hij de gemeente gevraagd heeft of het mogelijk was een nieuwe woning te bouwen op zijn achtererf. De gemeente heeft aangegeven in beginsel positief te zijn. Verder geeft hij aan dat hij goed wil kijken naar een aantal bezwaren zoals de vrees voor wateroverlast.

Mevr. Van den Bergh geeft namens dhr. Grootenhuis aan dat er op het achtererf nu ook een fors bijgebouw kan worden gebouwd. Het is niet zo dat er per definitie geen bebouwing zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan laat dit al toe en er zijn vergunningsvrije mogelijkheden. Daarnaast geeft zij aan dat burens zijn benaderd door dhr. Grootenhuis om het voornemen toe te lichten.

Dhr. Damink geeft aan dat hij in beginsel niet is benaderd, maar pas in een latere fase.

Mevr. Van den Bergh geeft aan dat dhr. Grootenhuis altijd bereid is om in gesprek te gaan om te overleggen over de invulling van het plan.

De gemeente krijgt het woord om te reageren.

Dhr. Anker geeft aan dat er nog geen definitieve beslissing is. De gemeente zal een afweging maken. Dhr. Anker geeft aan dat er in Zwolle ruimte gegeven wordt voor initiatieven. De gemeente weegt zo'n initiatief aan de hand van diverse criteria, waaronder de belangen van omwonenden. In dit geval is de gemeente in beginsel positief over de ontwikkeling. Daarom is een ruimtelijke procedure gestart. Nu er zienswijzen zijn, zullen deze gewogen worden. De zienswijzen worden objectief beantwoord. Dhr. Anker geeft aan dat er is uitgezocht of er een toezegging is gedaan met betrekking tot het bouwen op de achtererven van de Zwarteweg. Deze is niet gevonden.

Dhr. Winkelaar vraagt wat de afwegingen zijn om met een plan door te gaan. Mag hij, bij wijze van spreken, een plan indienen om op het Grote Kerkplein een woning te bouwen?

Dhr. Anker geeft aan dat niet alles mogelijk is en dat een plan wordt beoordeeld aan de hand van criteria. Dit initiatief had kans van slagen en daarom is de procedure gestart.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente nogmaals aan dat er niks in het archief is gevonden over een toezegging om niet te bouwen op de achtererven van de Zwarteweg. Ze is bij het HCO langs geweest.

Dhr. Vrijmoed geeft aan dat dat in de raadsvergadering besloten is toen plannen voor Schelle zijn ontwikkeld.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente aan dat er geen notulen zijn van die vergadering. Er is alleen een verslag waarbij is aangegeven dat er 'conform het voorstel' is besloten. Zoals toegezegd zal zij nog een poging ondernemen om te zoeken in het archief van het HCO.

Dhr. Kok geeft aan dat hem bij het Kadaster is gezegd, ten tijde van de aankoop van zijn woning, dat er een cultuurbestemming op de betreffende percelen zat waar niks op gebouwd mocht worden, ook geen schuttingen.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente aan dat het bestemmingsplan Zwolle-Zuidwest in 2016 is vastgesteld waarmee er bouwmogelijkheden zijn vastgesteld voor de achtererven. Dit plan heeft ter inzage gelegen.

Mevr. Van Staveren geeft aan dat dit een publiekrechtelijke beslissing is. Volgens haar is er privaatrechtelijk overeengekomen dat er niet gebouwd mag worden.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente nogmaals aan dat hierover niks is terug te vinden.

Dhr. Sipma geeft een toelichting op het proces. De gemeente werkt op dit moment aan een verbetering van dit proces. Zo bekijkt de gemeente haar eigen rol. Nu is het zo geregeld dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor overleg (beginspraak) met de omgeving. Hij geeft tevens aan dat wanneer er geen draagvlak is onder omwonenden, dat niet hoeft te betekenen dat het plan geen doorgang vindt. Er zijn meer criteria waaraan wordt getoetst.

Dhr. Winkelaar vraagt aan de gemeente wat dhr. Grootenhuis heeft gemeld als resultaat van de beginspraak. Met andere woorden wat heeft dhr. Grootenhuis gezegd over draagvlak in de buurt?

Dhr. Sipma geeft aan dat hem is gemeld dat er een aantal omwonenden geen bezwaren hebben en dat er een aantal zijn die het niet eens zijn met deze ontwikkeling.

Dhr. Grootenhuis geeft als toelichting dat de bewoners van de Zwarteweg tegen waren en dat een aantal omwonenden van het Beverveld 'niet wisten of men hier gelukkig van zal worden'.

Dhr. Grootenhuis heeft hierop besloten om door te gaan met het initiatief.

Dhr. Damink geeft aan dat er veel omwonenden tegen zijn.

Dhr. Sipma geeft nogmaals aan dat de gemeente aan het nadenken is over haar rol in dit soort processen.

Dhr. Anker geeft aan dat we nu doen wat verplicht is vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen een beoordeling vanuit een formele rol.

Mevrouw Van der Leest wijst de gemeente er op dat een mondelinge toezegging ook een toezegging is. Dhr. Vrijmoed vult aan dat raadslid Jacob Post destijds deze toezegging heeft gedaan.

Mevr. Van den Berg geeft namens de gemeente aan hoe de procedure wordt voortgezet. Iedereen krijgt hiervan bericht.

Het gesprek wordt beëindigd.

AANGETEKEND

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zwolle
t.a.v. mevrouw J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Tevens per mail: j.van.den.berg@zwolle.nl

Datum: 23 januari 2017
Onze ref.: **Kok/Gemeente Zwolle** 160922 CS/MK
Uw ref.:
Behandelaar: mr. C.E. van Staveren, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 90 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 80
E-mailadres: cevanstaveren@benthamgratama.nl

Geacht college, geachte mevrouw Van den Berg,

Op 18 oktober jl. heb ik namens 19 omwonenden zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest Beverveld. Naar aanleiding daarvan is één en ander in een zienswijzehoorzitting op 28 november jl. met de bewoners, de planaanvrager en een aantal medewerkers alsmede de wethouder van de gemeente Zwolle besproken en toegelicht. Tijdens deze hoorzitting is nogmaals nadrukkelijk door de bewoners naar voren gebracht dat de gemeente in het verleden heeft toegezegd dat er niet zou worden gebouwd op de achtererven van de Zwarteweg. Uw gemeente stelt zich op het standpunt daaromtrent niets terug te kunnen vinden in de archieven. De bewoners hebben derhalve zelf nogmaals (oud-)bewoners geraadpleegd. Naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

Bijgaand zend ik u een aantal stukken waaruit volgt dat al in 1981 contacten zijn geweest tussen de gemeente en de omwonenden, althans de toenmalige bewoners van de Zwarteweg, ten aanzien van de ontwikkeling van het deelplan "Schellerlanden" en de bebouwing van de achtertuinen van de bewoners aan de Zwarteweg. Daaruit volgt dat reeds in 1981 door de gemeente Zwolle voorbereidingen zijn getroffen ten behoeve van grondverwerving van de achtertuinen.

De heer J.C. Vrijmoed (Zwarteweg 58) heeft tezamen met de heer H. Holstein (Zwarteweg 56) een overleg geïnitieerd en vervolgens deelgenomen aan een werkgroep waarin gezamenlijk passende oplossingen zijn bedacht. Uit een verslag van de daartoe opgerichte werkgroep van 7 juli 1987 blijkt

1. Benthem Gratama Advocaten B.V. ('Benthem Gratama') is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere opdracht, daaronder tevens begrepen iedere gewijzigde, bestaande of toekomstige opdracht, die aan Benthem Gratama of de daarvoor werkzame (rechts)personen wordt gegeven alsmede op alle rechtsbetrekkingen die daarmee verband houden.
2. Deze algemene voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van iedere derde, al dan niet in dienstverband, die bij de uitvoering van enige opdracht wordt ingeschakeld of in verband daarmee aansprakelijk is of kan zijn. Dit betreft een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.
3. Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Benthem Gratama, ook indien uitdrukkelijk of stilzwijgend de bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon zal worden uitgevoerd. Aanvaarding van opdrachten vindt slechts plaats met uitsluiting van artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW.
4. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van opdrachtgever. Het is opdrachtgever niet toegestaan door Benthem Gratama ten behoeve van opdrachtgever opgestelde documenten aan derden te verstrekken, met uitzondering van door opdrachtgever ingeschakelde adviseurs. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden en de resultaten daarvan geen rechten (voor zichzelf of anderen dan opdrachtgever) ontleenen. Indien opdrachtgever de inhoud van de door de Benthem Gratama voor hem verrichte werkzaamheden aan derden kenbaar maakt, is opdrachtgever jegens Benthem Gratama gehouden die derden er op te wijzen dat die werkzaamheden werden verricht onder toepassing van deze algemene voorwaarden. Indien een derde van de inhoud van de werkzaamheden op enige wijze gebruik maakt, is die derde aan de inhoud van deze algemene voorwaarden gebonden.
5. Bij het inschakelen van hulppersonen en andere derden zal Benthem Gratama de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en (behoudens in geval van procureurs- en deurwaardersbijstand) bij de selectie van deze derden, zoveel als dit in de relatie tot opdrachtgever redelijkerwijs mogelijk en gebruikelijk is, met opdrachtgever overleggen. De kosten van het inschakelen van deze derden komen voor rekening van opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten. Benthem Gratama is door opdrachtgever gemachtigd eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens opdrachtgever te aanvaarden. Opdrachtgever vrijwaart Benthem Gratama tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van de juridische bijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met of voortvloeien uit de door Benthem Gratama voor opdrachtgever verrichte werkzaamheden.
6. Indien door of in verband met de uitvoering van een opdracht van opdrachtgever of anderszins schade aan personen of zaken wordt toegebracht, waarvoor Benthem Gratama aansprakelijk is, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de door Benthem Gratama afgesloten (beroeps)aansprakelijkheids-verzekering wordt uitgekeerd, te vermeerderen met het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar is.
7. Indien om welke reden dan ook de genoemde verzekeringen niet tot uitkering over kunnen c.q. zullen gaan is iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama beperkt tot tweemaal het gedeclareerde honorarium voor de opdracht waaruit de aansprakelijkheid voortvloeit, met een maximum van € 50.000,-. Deze beperking van aansprakelijkheid geldt niet voor zover de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Benthem Gratama of haar advocaten.
8. De (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van Benthem Gratama voldoet aan de eisen die de Nederlandse Orde van de Advocaten daaraan stelt. Informatie over de verzekering ligt op het kantoor van Benthem Gratama ter inzage.
9. De beperking van aansprakelijkheid in deze algemene voorwaarden geldt ook ten behoeve van niet-ondergeschikten die de opdracht (mede) uitvoeren. Deze bepaling dient te worden aangemerkt als een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.
10. Opdrachtgever is gerechtigd uitsluitend Benthem Gratama aan te spreken in verband met eventuele aansprakelijkheid zoals bedoeld in artikel 6. Elke schadevergoeding jegens werknemers, advocaten en bestuurders van praktijkvennootschappen van aandeelhouders van Benthem Gratama is uitgesloten. Deze bepaling dient te worden aangemerkt als een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253-256 BW.
11. Alle aanspraken jegens Benthem Gratama vervallen indien deze niet binnen één (1) jaar nadat opdrachtgever daarmee bekend werd of redelijkerwijs had kunnen zijn, bij de bevoegde rechter aanhangig zijn gemaakt.
12. De door Benthem Gratama verrichte werkzaamheden ten behoeve van opdrachtgever worden in rekening gebracht op basis van de bestede tijd vermenigvuldigd met het voor de opdracht geldende honorarium, tenzij anders is overeengekomen. Het honorarium is gebaseerd op een vast uurtarief, doch deze kan (afhankelijk van de ervaring en specialistische kennis van degene die de opdracht feitelijk uitvoert, het financiële belang en de mate spoedeisendheid die met de opdracht gemoeid is en de draagkracht van de opdrachtgever) variabel zijn. Jaarlijks, steeds met ingang van 1 januari, zullen de door Benthem Gratama gehanteerde uurtarieven worden gewijzigd en een inflatiecorrectie ondergaan. Het honorarium wordt verhoogd met omzetbelasting alsmede eventuele reiskosten en de kosten van derden (verschotten).
13. De werkzaamheden worden periodiek in rekening gebracht. Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, geldt als betalingstermijn een periode van 14 dagen na factuurdatum. Indien betaling binnen de termijn uitblijft, is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en is opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling en onverminderd de overige rechten van Benthem Gratama, vanaf de vervaldag, de wettelijke rente verschuldigd. Mocht betaling na aanmaning niet volgen, dan is Benthem Gratama gerechtigd alle in redelijkheid door haar gemaakte gerechtelijke (ook die uitstijgen boven het liquidatietarief) en buitengerechtelijke (incasso) kosten, die zij maakt als gevolg van de niet nakoming door opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen in rekening te brengen. Buitengerechtelijke kosten bedragen in ieder geval als minimum 15% van de uitstaande hoofdsom. Indien de opdrachtgever een particulier betreft, wordt voor wat betreft de buitengerechtelijke kosten aangesloten bij de BIK-staffel of opvolgende regelgeving hiervan.
14. Door Benthem Gratama kan te allen tijde een voorschot worden gevraagd voor verrichte of te verrichten werkzaamheden.
15. Bij niet betaling van de werkzaamheden (alsmede de gevraagde voorschotten) door opdrachtgever is Benthem Gratama gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten totdat volledige en integrale betaling heeft plaatsgevonden, met uitsluiting van iedere aansprakelijkheid van Benthem Gratama voor schade die daardoor mocht ontstaan.
16. Persoonsgegevens van opdrachtgever worden verwerkt in het kader van de uitvoering van de verstrekte opdracht. Daarnaast zullen deze persoonsgegevens worden opgenomen in een bestand ten behoeve van commerciële doeleinden, waaronder het uitnodigen voor seminars of het versturen van nieuwsbrieven. Op verzoek van opdrachtgever zullen de persoonsgegevens onmiddellijk uit het betreffende bestand worden verwijderd.
17. De advocaten die de betreffende opdracht uitvoeren, zijn ingeschreven bij de Nederlandse Orde van Advocaten, Neuhuyskade 94, 2596 XM, Den Haag, 070-3355353, info@advocatenorde.nl
18. Op de rechtsverhouding tussen Benthem Gratama en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. Tenzij de geschillenregeling Advocatuur van toepassing is, is alleen de bevoegde rechter in Nederland bevoegd om van geschillen kennis te nemen.

dat onder andere de heer Vrijmoed heeft deelgenomen aan de werkgroep ten behoeve van de inrichting van de achtererven.

Tevens zend ik u een schriftelijke verklaring van de heer J.C. Vrijmoed – getuige uit de eerste hand – waarin hij nogmaals verklaart wat er destijds allemaal heeft plaatsgevonden omtrent ontwikkeling van het Beverveld. Hij verklaart schriftelijk nogmaals dat er tussen de gemeente en de toenmalige bewoners is afgesproken dat er verder geen woningbouw in de overgebleven stukken tuinen zou plaatsvinden, behoudens een schuurtje of een tuinhuisje of een serre. Bovendien lenen de tuinen zich ook niet voor woningbouw, want de percelen waren te smal.

Kort samengevat staat volgens de bewoners vast dat er destijds afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de toenmalige bewoners. Daarbij bevreemdt het de omwonenden dat het verslag behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan vooralsnog niet is teruggevonden. Hierbij doe ik nogmaals het uitdrukkelijke verzoek aan uw gemeente om er zorg voor te dragen dat alle van belang zijnde stukken inzichtelijk worden.

Indien nodig zijn de bewoners bereid om hun standpunt nogmaals mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw verdere berichten.

Met vriendelijke groet,



C.E. van Staveren

BEWONERSGROEP SCHELLE e.o.
in oprichting.

Zwolle, 26 mei 1986.

L.S.,

Zoals U bekend is onlangs de structuur-studie Schelle besproken - in opiniërende zin - in de Commissie Ruimtelijke Ordening.

Namens de Wijkvereniging Zwolle-Zuid is daarbij gepleit voor de instelling van een ambtelijke werkgroep, bestaande uit ambtenaren en bewoners. Hierbij stond voor ogen een soortgelijke werkgroep als indertijd zich bezig heeft gehouden met de wegenstructuur. Vanuit verschillende politieke partijen bleek tijdens deze commissie-vergadering dat men hier wel oren naar had.

Daarna hebben een aantal leden van de toenmalige werkgroep het initiatief genomen om te komen tot de instelling van een werkgroep. Verschillenden hebben toegezegd eventueel zitting te willen nemen in een dergelijke groep.

Afgelopen vrijdag heeft er - mede op verzoek van de wijkvereniging - een gesprek plaatsgevonden met Wathouder mevrouw M.C. Meindertsmä om te overleggen over de mogelijkheden om te komen tot instelling van een dergelijke werkgroep.

Daarbij is gebleken dat de gemeente thans een dergelijke werkgroep niet voor ogen staat. Men wil nu werken met 3 werkgroepen, te weten: 1 voor bewoners van Schelle e.o., daarnaast 1 voor toekomstige bewoners en 1 voor de middenstand.

Dezerzijds wordt dit geen positieve ontwikkeling geacht. Maar de realiteit zal zijn dat het in deze vorm wel gebeurt.

De wijkvereniging heeft uitgesproken geen zitting te zullen nemen in een werkgroep, maar slechts als waarnemer aan alle werkgroepen deel te zullen nemen. Op deze wijze hoopt men een positieve bijdrage te kunnen leveren.

Ons staat voor ogen een werkgroep, zo breed mogelijk samengesteld. Hierbij gaan onze gedachten uit naar een vertegenwoordiging door 2 bewoners per straat, eventueel aangevuld met groeperingen die thans reeds specifieke belangen hebben. Daarbij valt te denken aan middenstand (hoe bescheiden ook nog aanwezig) en de agrarische sector.

Wij zullen het op prijs stellen zo spoedig mogelijk van U te vernemen of U bereid bent zitting te nemen in een dergelijke werkgroep. Mochten er uit een straat meerdere gegadigden zich aanmelden, dan zullen wij onderling voor een bevredigende oplossing zorg moeten dragen.

Wellicht is het mogelijk a.s. woensdag 28 mei na afloop van de informatie-avond hierover nader overleg te plegen. Wij rekenen er op dat iedere bewoner (ondanks wellicht het mooie weer) op de informatie-avond aanwezig zal zijn.

Laten wij trachten gezamenlijk voor Schelle te redde(n) wat er nog te redden valt.

Z.O.7

Toen het indertijd met betrekking tot de wegenstructuur een verloren zaak leek, hebben de bewoners gezamenlijk bewezen dat er toch nog wel iets te redden is. In dit kader kan gezegd worden: "Eendracht maakt macht". Dit zullen wij ook nu tegenover de gemeente moeten tonen.

Graag tot ziens woensdag. Of mocht u voor die tijd nog iets willen mededelen dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groeten,
de leden van de
Werkgroep Schelle i.o.

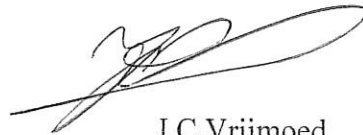
H.Vrijmoed,	Zwarteweg 58	tel. : 651650
J.van Lenthe	Schellerbergweg 2	tel. : 650197
F.van den Berg	Schellerpad 14A	tel. : 655748
G.Lode	Schellerweg 4	tel. : 655903
Mw.Broekhuis	Van Laersweg 25	tel. : 659384

Verklaring

J.C.Vrijmoed geb.27-4-1932 verklaart het volgende;

In de jaren rond 1974-1988 vonden er in Schelle allerlei ontwikkelingen plaats t.b.v. uitbreiding van bebouwingen. Bewoners van de Zwarteweg, even zijde, hebben een comité gevormd waar van ik ook deel uit maakte, om de ontwikkeling in de gaten te houden en waar mogelijk bij te sturen. Er is toen contact met de gemeente gezocht.

Toen werd er een commissie gevormd waar de gemeente en een afvaardiging van de bewoners zitting in hadden. Voorop gesteld dat er heel prettig en constructief werd samen gewerkt. Er zijn tientallen vergaderingen en bijeenkomsten geweest met de bedoeling om gezamenlijk uit de moeilijke vraagstukken te komen. Een van die vraagstukken was hoe wordt de aansluiting van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing. Er werden diverse mogelijkheden bekeken en er werd uiteindelijk gekozen voor een grindkoffer voor de afwatering van de tuinen van de Zwarteweg. Dit was noodzakelijk om dat het maaiveld van de nieuwbouw ca. 1 mtr. hoger kwam te liggen dan voornoemde tuinen. Ook werd besloten dat een solide afrastering zou worden geplaatst door de gemeente, ook al met het oog op het niveau verschil van de maaivelden, zodat er geen super dure aanpassingen nodig zouden zijn. Daarbij werd tevens afgesproken dat er verder geen woningbouw in de overgebleven stukken tuin zou plaats vinden, hooguit een schuurtje, een tuinhuisje of serre. En zo is het in deze commissie besloten. Toen eindelijk de gemeenteraad moest besluiten over deze plannen werd het met algemene stemmen goed gekeurd en aangenomen. Ter verduidelijng het hele complexe plan werd aangenomen en niet alleen het bovengenoemde artikel, dus alles. Dit moet nog even gezegd dat de Dhr. J. de Vries van de gemeente een fantastische voorzitter van boven genoemde commissie was en waar ik nog vaak met plezier aan terug denk.



J.C.Vrijmoed.

UITNODIGING=====UITNODIGING=====UINOIGING

Zwolle 24 maart 1981

onderwerp: onze achtertuinen

Beste burenen,

Door het inwinnen van informatie, bij verschillende gemeentelijke instanties, is ons gebleken, dat de gemeente nu is gestart met het uitwerken van het deelplan "Schellerlanden".

Dit onderdeel van het, goedgekeurde, globaalplan "Zwolle Zuid", betreft ook tuinen, gelegen achter sommige woningen, aan de westzijde van de Zwarteweg.

Wij achten de kans zeer groot, dat de gemeentelijke ontwerpers, het college van burgemeester en wethouders en in een later stadium de gemeenteraad, een plan gaan presenteren, waarbij men er van uit gaat, dat een groot gedeelte van onze achtertuinen goed bruikbaar is voor woningbouw. Van gemeentewege is de grondverwerving reeds in voorbereiding genomen.

Het huidige gebruik, dat wij van onze tuinen hebben, wordt bedreigd. Wanneer de uitwerking van dit deelplan wordt vertaald in een bestemmingsplan, kunnen we natuurlijk bezwaar maken als een en ander ter visie ligt. Het is dan wel een stuk moeilijker geworden om onze grond als achtertuin te kunnen blijven gebruiken.

Het lijkt ons danook zeer zinvol om het college van burgemeester en wethouders te informeren over ons standpunt in deze.

Daarom nodigen wij u uit om maandag 6 april, aanvang 19.30 uur in het buurthuis van de Gerenlanden, Munterkamp 75, over deze, toch voor ons belangrijke kwestie, eens met elkaar te spreken.

Alvast tot ziens.

J.C. Vrijmoed
Zwarteweg 58

Henk Holstein
Zwarteweg 56

Om deze avond goed voor te kunnen bereiden verzoeken wij u het ondergaande strookje bij een van ons in te leveren.

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zwolle.

p.a. Gemeentehuis Zwolle.

Zwolle, 28 april 1981.

Onderwerp:
Relatie Zwarteweg/deelplan Schellerlanden.

Geacht college,

Door het inwinnen van informatie is ons, bewoners van de Zwarteweg gebleken, dat de uitwerking van het deelplan "Schellerlanden, onderdeel van het globaal plan Zwolle Zuid" naderbij is gekomen.

De erven van de meeste woningen, gelegen aan de westzijde van de Zwarteweg, liggen voor het grootste deel in het bestemmingsplan "Ittersum-Noord". Het overige deel van deze percelen had, tot het rechtskracht krijgen van het globaal plan "Zwolle-Zuid", de bestemming "agrarische doeleinden".

Het is planologisch gezien begrijpelijk dat, wanneer men een nieuwe bestemming legt op gronden, grenzend aan deze percelen, de bestaande plangrens wordt gevolgd en ook het gedeelte van deze percelen, niet omvat door het vigerende bestemmingsplan "Ittersum-Noord", wordt herbestemd als woongebied.

De erven hebben een woonfunctie. Ook weet de buurt, dat bij de uitwerking en de realisatie van het deelplan Gerenlanden, de tuinen achter de woningen, langs de Nieuwe Deventerstraatweg, niet of nauwelijks zijn aangetast.

De buurt heeft vanwege deze feiten de grens van dit globaalplan niet als een bedreiging voor hun achtertuinen ervaren en heeft erop gerekend, dat deze tuinen niet of nauwelijks aangetast zouden worden.

Het heeft ons dan ook verbaasd, dat de gemeente in zijn planvoorbereiding ten behoeve van Schellerlanden, de doelstelling schijnt te hanteren: "plangrens is verwervingsgrens". Hoe logisch deze juridische plangrens ook is, zo onlogisch is het schijnbaar hieruit afgeleide voornemen om te verwerven, c.q. te onteigenen konform deze plangrens. Dat dit voornemen serieus genomen moet worden is ons, uit overleg met diverse ambtenaren, gebleken.

Eveneens is medegedeeld, dat men momenteel de uitwerking van dit deelplan aanvangt met het opstellen van de infra-structurele uitgangspunten, zoals externe- en interne ontsluiting. Het lijkt ons zinvol, dat een inzicht bestaat in de definitieve "grenzen" van dit deelplan, alvorens met het uitdetailleren wordt gestart.

Het uitgangspunt: "plangrens is uitwerkingsgrens", wordt door de buurt beschouwd als onredelijk, onlogisch en subjectief en wordt dan ook in zijn geheel afgewezen.

Vandaar, dat wij u voorstellen om over bovenvermelde problematiek met u te overleggen, mee te denken en te beslissen.

Te uwer informatie mag eveneens de uitslag dienen van een in de buurt gehouden enquête. De overgrote meerderheid van de eigenaren en/of bewoners is tegen verkoop konform de plangrens.

Wij attenderen u op de tendens om de rekreatiemogelijkheden alom in den lande te vergroten. Veel gemeenten vergroten bijvoorbeeld hun volkstuinkomplexen. De aanvragen voor een volkstuin kunnen niet, of pas na een lange wachttijd, worden gehonoreerd.

Moeten wij, bewoners van de Zwarteweg, wanneer wij onze groentetuin of een groot deel hiervan verliezen, bij de gemeente een verzoek indienen voor een volkstuin ?

Veel bewoners hebben in oude panden economisch en bouwtechnisch onrendabel geïnvesteerd. De ligging van deze panden met de bijbehorende tuinen, maakten deze investering echter voor velen zinvol. Een sterke reductie van de oppervlakte van deze percelen, zal leiden tot een onredelijke materiële en inmateriële waardevermindering. De leeftijd van veel bewoners is zodanig, dat zij voor hun dagelijkse bezigheden zijn aangewezen op de gronden achter deze woningen, zoals het verbouwen van (onbespoten) groente, het houden van kleinvee, duiven, kippen etc. etc. Ook de sociale en recreatieve waarde van deze gronden mag niet worden onderschat. Door de enorme drukte op de Zwarteweg, met de smalle trottoirs, zijn onze kinderen hoofdzakelijk aangewezen op de speelmogelijkheden achter deze woningen. Op de onderhavige gronden zijn veel opstallen geplaatst, zoals garages en dierenverblijven.

Het merendeel van de bewoners aan westzijde onderschrijven bovengenoemde argumenten en hebben een kommissie ingesteld, welke namens hen met u in overleg mag treden. Vandaar, dat wij u verzoeken ons mede te delen, op welke wijze u tot een goede inpassing denkt te komen en hoe u het door ons voorgestelde overleg wenst te organiseren.

De bewoners.

Afschrift verzonden aan:

- het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
- de raadsfrakties van de gemeente Zwolle;
- wethouder J. de Groot;
- de heer Ir. J. van den Kerkhoff, directeur projectburo Zwolle Zuid.

Sekretariaat buurtcommissie
H.G. Holstein,
Zwarteweg 56,
8017 AZ ZWOLLE.
tel. 05200 - 51437
tel. 05708 - 2828

provincie overijssel



STADSCHE WERKZAKEN ZWOLLE		
SO	SOM	SOP
SOS	SOF	SOS
SOSH	SOR	SOG
SOW	89-9435	
ING. 30 JUN 1989		
KL.NO. -1731.212		
NO.		
GROEN. SPORT EN RECREATIE		
G	GF	GAO
GAV	aan de raad van de gemeente	
GIZ	Zwolle	

COPIE voor SO
Origineel is gezonden
aan RAAD.

-1.731.212

no.: 89.9435
afd.: SO

29 JUN 1989

R

ambt.:
beh. tijd:

uw kenmerk uw brief van ons kenmerk bijl. datum
RGP88/2330 div. 27 juni 1989

onderwerp inf. nr. doorkiesnummer
beschikking inzake het Wildeboer 251700
bestemmingsplan 28 JUN 1989
Centrum Schelle,
gemeente Zwolle.

1. De raad van de gemeente Zwolle heeft bij besluit van 31 oktober 1988, nr. 321b, het bestemmingsplan Centrum Schelle vastgesteld. Wij hebben het plan op 30 november 1988 ontvangen. Het plan heeft ingaande 29 november 1988 gedurende een maand voor een ieder ter inzage gelegen. Bij ons zijn tegen het plan bezwaarschriften ingediend door:

- | | | |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1. B.H. van der Horst | Schellerallee 15 | 8017 AN Zwolle |
| 2. J. Beens | Schellerallee 1 | 8017 AN Zwolle |
| 3. A.E. Eilert | Van Laersweg 35 | 8017 AR Zwolle |
| 4. W. Bisschop | Van Laersweg 41 | 8017 AR Zwolle |
| 5. E. v.d. Bosch | Van Laersweg 28 | 8017 AR Zwolle |
| 6. D.H. Prins | Van Laersweg 40 | 8017 AR Zwolle |
| 7. G. Meiberg | Van Laersweg 33 | 8017 AR Zwolle |
| 8. G. Kamerman | Van Laersweg 10 | 8017 AP Zwolle |
| 9. Waterleiding Mij. Overijssel | Postbus 10005 | 8000 GA Zwolle |
| 10. A.H. Beyer-van der Horst | Maarsbergenstraat 300 | 2546 SW Den Haag |
| 11. J. Maat | Schellerallee 7 | 8017 AN Zwolle |
| 12. E.M. Lindeboom | Schellerallee 9 | 8017 AN Zwolle |
| 13. J. Langkamp | Schellerallee 10 | 8017 AN Zwolle |
| 14. P.G. van de Sand | Schellerallee 11 | 8017 AN Zwolle |
| 15. A. Meiberg | Schellerallee 12 | 8017 AN Zwolle |
| 16. A. Weijmer | Schellerallee 13 | 8017 AN Zwolle |
| 17. B.J. Zomerdijs Gzn. | Schellerweg 7 | 8017 AE Zwolle |
| 18. H.H.Th. van der Weerd | Schellerweg 31 1 | 8017 AE Zwolle |
| 19. G.J. van der Kolk | Schellerweg 112 1 | 8017 AK Zwolle |
| 20. E.J.W. Beumer | Schellerweg 112 2 | 8017 AK Zwolle |

21. J. Kamerman	Schellerweg 112 4	8017 AK Zwolle
22. P. Bruins	Schellerweg 120	8017 AK Zwolle
23. G.J.J. Bouwhuis	Schellerpad 128	8017 AK Zwolle
24. G. Zonnenberg	Schellerpad 1	8017 AM Zwolle
25. A.J. Tuitert	Schellerpad 14	8017 AM Zwolle
26. J.F. van der Berg-Smeenk	Schellerpad 14	8017 AM Zwolle
27. F. van der Berg en B.J. van der Berg-Bruins	Schellerpad 14A	8017 AM Zwolle

Reclamanten hebben tijdig zowel bij de gemeenteraad als bij ons college een bezwaarschrift ingediend, zodat zij in hun bezwaren kunnen worden ontvangen. Desgevraagd heeft de Commissie voor gemeentelijke plannen en stadsvernieuwing ons bij brief van 1 mei 1989, nr. PPC89/329 omtrent het plan en de bezwaarschriften geadviseerd. Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld hun bezwaren op 1 juni 1989 ten overstaan van een lid van ons college toe te lichten.

2. Het plan regelt deels de bestemmingen van de in het plangebied aanwezige bebouwing, overwegend woningen. Daarnaast voorzien nieuwe bestemmingen in een afrondende bebouwing die enerzijds aansluit bij de bestaande bebouwing in Schelle en anderzijds een schakel vormt tussen de woongebieden Schellerbroek en Schellerlanden die op basis van het geldende plan Zwolle-Zuid gerealiseerd zullen worden. De bezwaren van reclamanten tegen het plan luiden samengevat als volgt.

De reclamant onder 1. maakt bezwaar tegen de op zijn grond geprojecteerde bestemmingen "woondoeleinden W I" en "groenvoorzieningen" omdat bij realisering van deze bestemmingen een aan hem in eigendom toebehorende schuur/garage met een oppervlakte van circa 120 m² zal moeten verdwijnen. Daardoor kan hij zijn hobby (restaureren van oldtimers en motorfietsen) niet meer beoefenen. Hij acht de in het plan opgenomen mogelijkheid om bij zijn woning een nieuwe schuur/garage te bouwen onvoldoende. Naar onze mening is het niet mogelijk de bestaande schuur/garage te handhaven binnen het nieuwe woongebied. De op reclamants grond geprojecteerde nieuwe woonbestemming vormt de overgang tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing rond de in het plan opgenomen centrale open ruimte, terwijl de groenbestemming de toegang tot de achter de woning van reclamant geprojecteerde groenvoorziening vormt. Het plan biedt de mogelijkheid om op het erf bij reclamants woning bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m² te realiseren, terwijl via vrijstelling nog een carport van 18 m² kan worden gebouwd. Daarnaast opent artikel 18a van de Wet op de ruimtelijke ordening, juncto artikel 21 van het Besluit op de ruimtelijke ordening de mogelijkheid om nog eens maximaal 50 m³ aan bijgebouwen op te richten.

Wij zijn derhalve van mening dat de betreffende grond waarop de schuur/garage van reclamant staat voor de realisering van het plan niet kan worden gemist, maar dat de bestemmingsplanvoorschriften voldoende ruimte bieden om op het te handhaven gedeelte van reclamants perceel een nieuwe garage/berging van voldoende grootte te realiseren. De bezwaren dienen ongegrond te worden verklaard.

Structuurstudie Schelle.

1. Het bestemmingsplan Zwolle-Zuid.

In 1974 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Zwolle-Zuid vast. Op basis van dit plan is en wordt de wijk Zwolle-Zuid ontwikkeld:

- Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden zijn inmiddels (nagenoeg) gereed.
- In Oldenelerlanden wordt in de jaren 1986/1987 gebouwd. In het terrein zijn de activiteiten al volop te zien.
- Na Oldenelerlanden wordt er verder gebouwd in het gebied rondom Schelle.

Het bestemmingsplan is een globaal plan; dat er gebouwd wordt staat daarmee vast, op welke manier wordt nog nader uitgezocht. Het bestemmingsplan is inmiddels ook al tamelijk oud. Het is zinvol om te bekijken of het op onderdelen misschien iets moet worden bijgestuurd.

Bijlage 1 is een gedeelte van de bestemmingsplankaart waarop staat aangegeven waar nog gebouwd zal gaan worden.

2. De structuurstudie Schelle.

Het gebied rondom Schelle, waar we vanaf 1987 verder zullen gaan met de woningbouw is een tamelijk ingewikkeld gebied. Dit wordt door een aantal dingen veroorzaakt, maar vooral door het feit dat gebouwd zal worden rondom de oude dorpsbebouwing van Schelle.

Voordat stukjes van het bestemmingsplan worden uitgewerkt in concrete woningbouwplannen is het noodzakelijk een visie op het totale gebied te ontwikkelen. Die visie is er nog niet volledig, het gemeentebestuur heeft hierover nog geen beslissingen genomen. Er is wel een studie van de dienst Openbare Werken, waarin het volgende op een rij gezet wordt:

- Inventarisatie van alle studies en besluiten, welke er over het gebied genomen zijn. Dit blijkt een indrukwekkende hoeveelheid te zijn, op sommige punten inmiddels verouderd.
- Bekeken is welke zaken als een hard gegeven (randvoorwaarde) moeten worden beschouwd en over welke zaken nog studie nodig is en beslissingen genomen moeten worden. Dit blijkt ook een indrukwekkende lijst van knelpunten op te leveren, die soms betrekking hebben op heel wezenlijke zaken, soms op ondergeschikte details.
- Ten slotte zijn voor de vele knelpunten oplossingen bedacht. Natuurlijk kun je de dingen vaak op meerdere manieren oplossen. En iedere oplossing heeft zo z'n eigen voor- en nadelen.

Om nu een beetje lijn te brengen in de hoeveelheid van oplossingen en om verschillende zaken met elkaar in verband te brengen zijn twee zogenaamde "modellen" ontwikkeld.

In de structuurstudie worden visies ontwikkeld. Dit betekent dat er nog geen concrete plannen zijn en dat dus ook niet alle consequenties zijn aan te geven. Vanuit de (nog vast te stellen) visie zal verder aan plannen worden gewerkt waarin pas echt duidelijk wordt hoe de dingen (oud en nieuw) er werkelijk uit zullen gaan zien.

De studie is in te zien bij de balie van het stadhuis en ligt ook in het wijkcentrum in de Gerenlanden. Op 28 mei aanstaande zal in het SIO-gebouw uitvoerige informatie worden gegeven over de studie.

3. Een paar hoofdpunten uit de studie.

Waar gaat het nu eigenlijk om? Niet alles is in kort bestek weer te geven. Een paar hoofdpunten zijn echter wel aan te geven (zie ook bijlage 2 en 3).

- a. De studie geeft aan dat het het beste is om na Oldenelerlanden aansluitend verder te bouwen in Schellerlanden.
- b. Een belangrijke vraag daarbij is of de westelijke grens van het bestemmingsplan moet worden aangehouden (zoals in model 1) of dat ter plaatse de Steenwetering moet worden overschreden (zoals in model 2). Dat laatste is aantrekkelijk omdat daarmee de woningbouwmogelijkheden toenemen, maar het brengt ook een aantal problemen met zich mee. De opzet van het stedelijk gebied wordt er ingewikkelder door en het betekent ook een ruimtebeslag op het landelijk gebied (agrarisch gebied; invloed op het landschap).
- c. Misschien wel de belangrijkste vraag is wel wat de consequenties zijn van het bouwen van een forse stadswijk rondom voor de bestaande dorpsbebouwing van Schelle. Die vraag kan trouwens ook andersom gesteld worden: wat is de betekenis van de bestaande bebouwing voor de nieuwe stadswijk?

Een paar opmerkingen:

- Hoe we de plannen ook verder vormgeven, de vaststelling van het plan Zwolle-Zuid in 1974 betekent dat er in de omgeving Schelle veel verandert en dat dit onherroepelijk z'n invloed heeft op Schelle.
- Het is natuurlijk zaak om die invloed in goede banen te leiden. Overlast en hinder dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Dit betekent echter niet dat plannen gemaakt moeten worden die alleen maar gericht zijn op het voorkomen van beïnvloeding.
- Het feit dat aan alle kanten rondom Schelle gebouwd zal worden betekent dat het des te moeilijker is een aardige, samenhangende wijk te bouwen en dat het bestaande Schelle daarin een belangrijke rol speelt.
- Model 1 (bijlage 2) streeft nadrukkelijk een samenhangend geheel na met daarin opgenomen Schelle. Dit betekent:
 - . Voorgesteld wordt om het centrum op de "viersprong" te leggen (kruispunt Schellerallee, Zwarteweg, Grenslaan), dus midden in de oude bebouwing. Niet zo'n gekke gedachte omdat dit een heel duidelijk punt is, hier vroeger altijd winkels geweest zijn. Dit lijkt wel een ingrijpend voorstel maar op de informatie-avond zal worden uitgelegd dat heel goed ingespeeld kan worden op de bestaande situatie. Daarnaast is het altijd zo dat waar in het nieuwbouwgebied we het centrum ook zouden projecteren er altijd invloeden op bestaand Schelle zullen zijn, omdat de bereikbaarheid van het centrum bij alle andere voorstellen een probleem zal worden.
 - . Het centrale park wordt in het gebied tussen Zwarteweg, Oude Deventerstraatweg en Grenslaan gelegd.
 - . De structuur van het nieuwbouwgebied speelt sterk in op het oude Schelle en wordt hierdoor voor een belangrijk deel bepaald.

- In model 2 (bijlage 3) is onderzocht hoe het geheel eruit gaat zien als je minder nadrukkelijk een samenhangend geheel nastreeft. Dit betekent:
 - . De verschillende nieuwbouwbuurtten en ook Schelle staan meer op zichzelf. Er ontstaan ongetwijfeld aardige woonbuurtten, maar een samenhang in het totaal is minder sterk dan in model 1.
 - . De situering van het centrum (en ook van de groenvoorzieningen) is buiten het oude Schelle gehouden. De ontsluiting van de centrumvoorzieningen loopt echter wel via Schelle.
 - . De verkeersstructuur in deze oplossing houdt het gevaar in van onbedoelde verkeersstromen resp. sluipverkeer door de bestaande en nieuwe woonbuurtten.
- Op vele punten zijn varianten te bedenken. Onderdelen van de modellen 1 en 2 zijn zeer goed uitwisselbaar. In concrete woon-situaties van de meeste van de huidige bewoners maken de modellen 1 en 2 weinig of geen verschil. De verschillen hebben meer betrekking op de structuur van de totale wijk.

4. Procedure.

1. Aan de hand van de structuurstudie Schelle en gebruik makend van de resultaten van de inspraak zal een structuurschets Schelle worden opgesteld. Deze schets zal in het najaar 1986 in de raadsie. Ruimtelijk Beleid worden behandeld.
2. Op grond van deze schets zullen delen van het plan Zwolle-Zuid worden uitgewerkt. Uitwerkingsplannen worden op dezelfde manier in procedure gebracht als nu in Oldenelerlanden gebeurt.
3. Op grond van deze schets zullen (indien nodig) onderdelen van het bestemmingsplan Zwolle-Zuid worden herzien. Een dergelijke herziening volgt een normale bestemmingsplanprocedure.
4. Op grond van deze schets zullen ook het bestemmingsplan Ittersum-Noord (daterend van 1960) en enkele gedeelten van het plan Zwolle-Zuid, waaraan destijds goedkeuring is onthouden, worden herzien. Ook deze herziening doorloopt een normale bestemmingsplanprocedure.
5. Tegelijkertijd zal voor dat gedeelte van Schellerlanden dat grenst aan Oldenelerlanden al gewerkt gaan worden aan concrete woningbouwplannen.

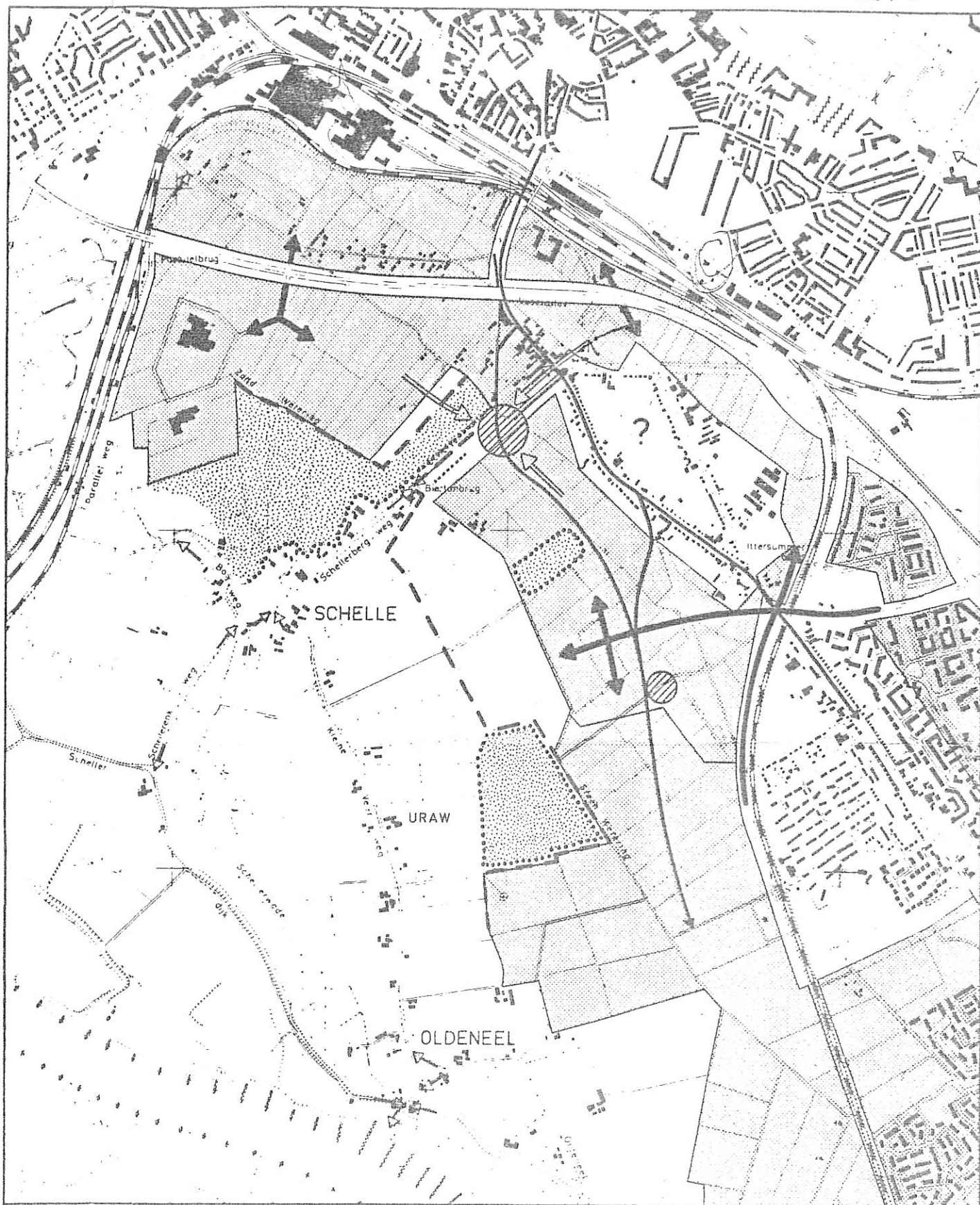


 te bebouwen gebied

BEST. PLAN ZWOLLE -ZUID (ged.)

BIJLAGE 1

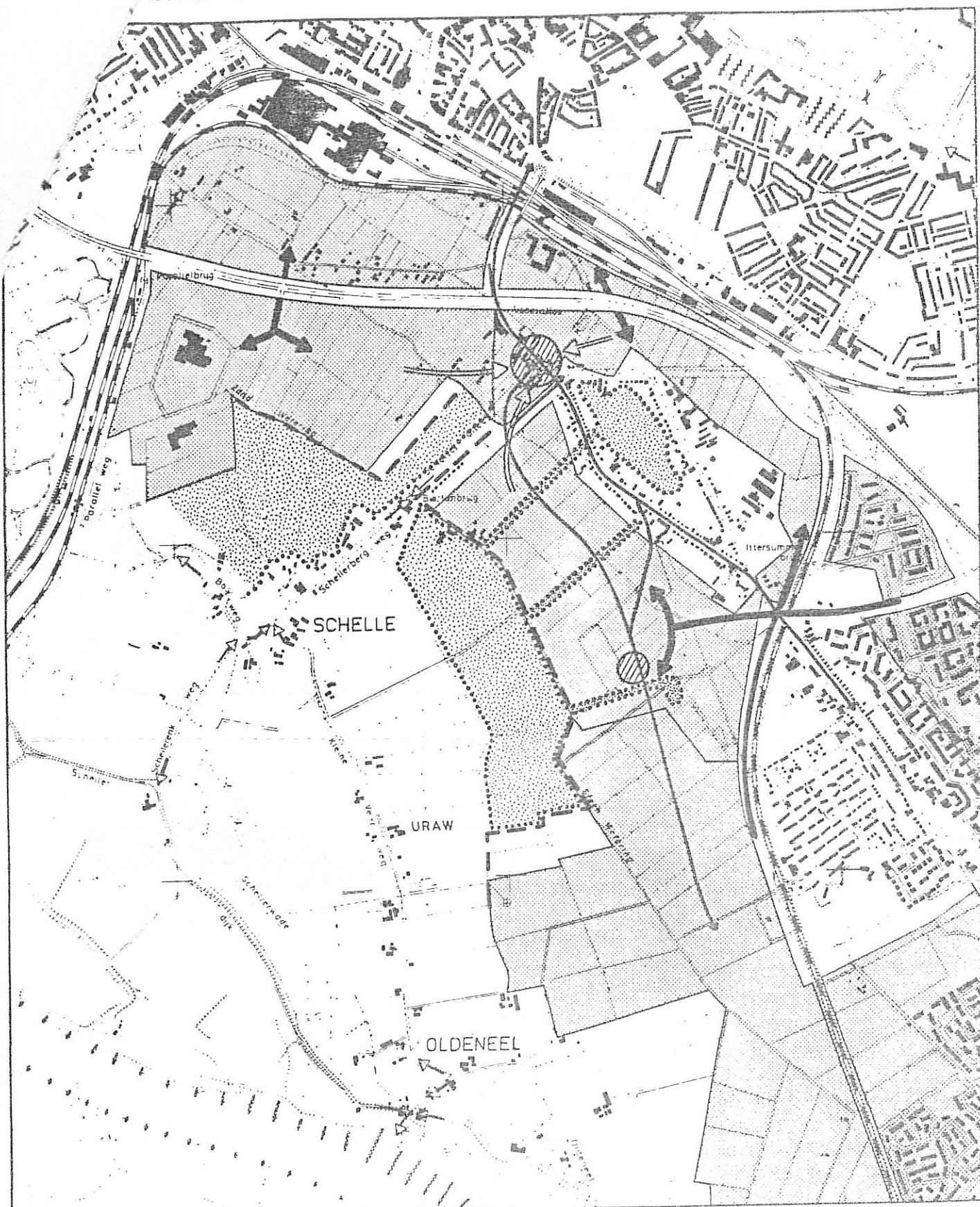
0  200m

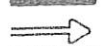


-  te bebouwen gebied
-  voorzieningen centrum
-  langzaam verkeersroute
-  auto-ontsluiting
-  ontsluiting centrum
-  groen

BIJLAGE 3





-  te bebouwen gebied
-  voorzieningencentrum
-  langzaam verkeersroute
-  auto-ontsluiting
-  ontsluiting centrum
-  groen

BIJLAGE 2



GEMEENTELIJKE DIENST VAN OPENBARE WERKEN ZWOLLE

Werkgroep erfafscheiding
achtertuinen Zwarteweg

Zwolle, 7 juli 1987.

Geacht werkgroeplid,

Hierbij nodig ik u uit voor een werkgroepvergadering op

- maandag 13 juli aanstaande om 20.00 uur
- in het Wijkcentrum Gerenlanden
- Munterkamp 75

Na het eerste informatieve gesprek op 4 juni is uw idee over een waterhoudende afscheidingsloot nader uitgewerkt.

De hierbij gevoegde situatie- en dwarsprofieltekeningen geven de diverse erfafscheidingsmogelijkheden aan.

Op 8 juli hoop ik met u tot een keuze te kunnen komen.

namens Openbare Werken,

R. Akse.

Aan: leden werkgroep

dhr. Meiberg	Zwarteweg 4	
dhr. Janssen op de Haar	"	12
dhr. Buisman	"	26
dhr. Holstein	"	56
dhr. Vrijmoed	"	58
dhr. Hutten	"	60
dhr. Spijkerboer	"	40-1
dhr. Ophof	Openbare Werken	afd. Stedebouw
dhr. Van Dijk	"	" afd. Grondbedrijf
dhr. Beijlen	"	" afd. Plantsoenen
dhr. Akse	"	" afd. Weg- en Waterbouw

GEMEENTELIJKE DIENST VAN OPENBARE WERKEN ZWOLLE

Ondergetekenden, eigenaren van de percelen geadresseerd Zwarteweg nrs. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 en 22

verklaren bij deze,

dat zij akkoord gaan met een achtertuin c.q. erfafscheiding met Schellerlanden door middel van de aanleg van een waterhoudende sloot onder de volgende voorwaarden:

1. door en voor rekening van de gemeente Zwolle zal op een strookbreedte grond van $\pm$ 3,25 m, grenzend aan de door de Raad vastgestelde grens een sloot worden aangelegd.
2. de in lid 1 beschreven strook grond blijft eigendom van ondergetekenden maar is wel in de taxatie van de door de gemeente aan te kopen eigendommen begrepen;
3. ondergetekenden nemen op zich de verplichting de sloot in goede staat te onderhouden en in goede stand te houden;
4. een en ander geschiedt conform de tekening W-10204 wijziging A d.d. 3-6-1987 en de bijbehorende dwarsprofieltekening, welke ondergetekenden bekend zijn.

Handtekening:

Zwarteweg nr. 2	H. Visscher
,, 4	G.J. Meiberg
,, 6	mw. H.T. Berends
,, 8	A. Brummel
,, 10	A. Meiberg
,, 12	H.M. Jansen op de Haar
,, 14	W. Gansemij
,, 16	H. Meijering sr.
,, 20	A.H. Reuvekamp
,, 22	K. Heetebrij

Zwolle 8 oktober 1987

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van Zwolle,
Grote Kerkplein 15,
8011 PK ZWOLLE

Geacht College,

in antwoord op de brief van de directeur van openbare
werken d.d. Juli j.l. delen wij U mede grote bezwaren te hebben tegen
de daarin voorgestelde situatie.
Wij hebben ons als belanghebbende bewoners/eigenaren beraden en zenden
U hierbij een alternatiefplan waarmede alle bewoners accoord gaan.

Zwarteweg nr. 2	H. Visscher
" 4	G.J. Meiberg
" 6	Mw. H.T. Berends
" 8	A. Brummel
" 10	A. Meiberg
" 12	H.M. Jansen op de Haar
" 14	W. Gansey
" 16	H. Meyering sr.
" 20	A.H. Reuvekamp
" 22	K. Heetebrij
" 22a	E.J. Aalbers
" 24	Hr. Aalbers

[Handwritten signatures and initials corresponding to the list of names: H. Visscher, G.J. Meiberg, H.T. Berends, A. Brummel, A. Meiberg, H.M. Jansen op de Haar, W. Gansey, H. Meyering sr., A.H. Reuvekamp, K. Heetebrij, E.J. Aalbers, and Hr. Aalbers.]

Wij zagen gaarne dat U dit plan overneemt.

Verslag van de bespreking met bewoners Zwarteweg 2 - 24,
d.d. maandag 23 november 1987 in het stadhuis.

Aanwezigen: zie presentielijst.

Aanleiding tot de bespreking - op uitnodiging van de gemeente - is de brief van de bewoners van 2 november 1987 over de toekomstige afscheiding tussen hun achtertuinen en het uitbreidingsplan Schellerlanden. Het voorzitterschap en de gemeentelijke vertegenwoordiging is dezelfde als op een vergadering met alle bewoners van de Zwarteweg (evenzijde) op 10 februari 1987, toen in beginsel een plangrens/aankoopgrens werd afgesproken.

De heer Heetebrij verzoekt namens de bewoners het woord te mogen voeren en hun brief toe te lichten. Na te bedanken voor de uitnodiging geeft hij bij voorbaat te kennen in zijn betoog niemand persoonlijk te willen krenken. Spreker trekt het nut van de aanwezigheid van de heren Vrijmoed en Holstein in twijfel aangezien laatstgenoemden zich al in eerder stadium hebben gedistantieerd van de standpunten van de nu aanwezige groep bewoners.

Spreker memoreert voorts het verslag van de vergadering van 10 februari j.l. en de bezwaren van de fam. Aalbers, alsmede het door de bewoners op 22 oktober j.l. ingediende plan, waarmee ieder had ingestemd. Men veronderstelt dat dit plan door de gemeente niet is bestudeerd en wijst er op dat het toegezegde overleg aldus niets voorstelt. De bewoners wensen dat hun plan besproken wordt en stellen opnieuw de begrenzing bij de fam. Aalbers ter discussie. Tenslotte wijst spreker er op dat de gemeente tot geen enkele uitvoering gerechtigd is zolang er geen contracten zijn. Na de uitgevoerde taxaties door de deskundigen-commissie heeft men "geen grondaankoper meer gezien".

Van der Velde bevestigt het laatstgestelde en wijst er op dat de individuele onderhandelingen logischerwijs zijn opgeschort vanwege het verschil van mening over de afscheidingsvoorstellen. Overigens kan het zijn dat bij individuele onderhandelingen gepoogd wordt vervroegde ingebruikneming af te spreken, waarbij dan wel door de gemeente de wettelijke rente over de koopsom wordt vergoed.

De voorzitter verklaart de aanwezigheid van de heer Vrijmoed en Holstein die als werkgroeplid de Zwarteweg vertegenwoordigden en daarom voor deze avond zijn uitgenodigd. De voorzitter en Welmers wijzen de suggestie van de heer Heetebrij ("strijd tussen Welmers en Zwarteweg") af! Welmers is spreekbuis van de gemeente; zijn stedenbouwkundige visie is inmiddels nadrukkelijk door gemeentebestuur en raadscommissie bekrachtigd, zulks na kennisneming van de door de fam. Aalbers naar voren gebrachte bezwaren. Een en ander brengt met zich mee dat de op 10 februari j.l. aangegeven grens niet meer ter discussie staat. Er wordt nog op gewezen dat over de in 1974 vastgestelde bestemmingsplangrens (+ 60 m) intern uitvoerig is gediscussieerd; de discussie is door de raadscommissie met de vaststelling van de 100 m-lijn annex integratie-model nabij Zwarteweg 20 - 24 doorbroken; er resteert dan nog het overleg over de wijze van afscheiding zoals op 10 februari toegezegd.

Over de verdere planinvulling wordt door Welmers opgemerkt dat deze in de pas lopen met het bouwvolume voor 1988, dat is tot aan het weggetje tussen de nrs. 24 en 26. De invulling van het thans aan de orde zijnde plandeel hangt met name af van de contingentstoewijzing van woningen voor 1989. Helaas kan daarvan slechts de veronderstelling worden gedaan dat een groot deel van de te bouwen woningen met de achtertuinen naar de Zwarteweg komen te liggen; deze "meest logische" tuinrichting kan echter nog niet worden gegarandeerd.

Welmers toont vervolgens het structuurmodel en het daarin vastgestelde stelsel van (hoofd-)watergangen. In 1986 is dit model door de raadscommissie vastgesteld; het stelsel van watergangen ligt daarmee eveneens vast. Het bewonersvoorstel voor een brede watergang moet ook daarom van gemeentewege worden afgewezen. De heer Heetebrij voorspelt dat het dan een moeilijk overleg zal worden.

Na verduidelijking van een vraag over een recent gegraven sloot nabij Zwarteweg 76 e.a. - gegraven voor tijdelijke opvang van "opspuitwater" - toont Akse de in werkgroepverband besproken profieltekeningen voor een zgn. drainagekoffer en een waterhoudende (agrarische) sloot; het slootprofiel is door de gemeente uitgewerkt om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van (het merendeel van) de bewoners en werd in de werkgroep gepresenteerd met de kanttekening dat het onderhoud (tot de beschoeiing aan de overkant) "bij de Zwarteweg" moet blijven, terwijl het talud binnen de 100 m-maat komt te liggen. Bij de inspringing achter Zwarteweg 22 - 24 werd een drainage-systeem voorzien.

Diverse bewoners geven te kennen van een drainage niets te verwachten; het waterschap zou daar ook zo over denken.

De fam. Aalbers meent aldus "dubbel te worden gepakt", en geeft desgevraagd te kennen ook een sloot als afscheiding te willen.

De voorzitter constateert een impasse en stelt een schorsing voor om de gemeentelijke vertegenwoordigers met elkaar over een eventuele oplossing te laten overleggen.

Schorsing.

Welmers schetst na de schorsing de mogelijkheid om, mede als gevolg van een reeds voorziene geringe opschuiving van het wegprofiel in zuidelijke richting, ten dele aan de wensen van de fam. Aalbers tegemoet te komen: Uitgaande van het in werkgroepverband gepresenteerde compromis-voorstel - zoals vóór de schorsing herhaald - wordt voorgesteld ook achter Zwarteweg 22 - 24 een sloot aan te leggen en met een duiker te verbinden met de watergang achter nr. 26. Dit voorstel krijgt geen algemene instemming als men voor het onderhoud moet opdraaien. Voorts wenst men gekend te worden in de oplossing/het vervolg achter de woningen Van Laersweg. Over dit laatste wensen de vertegenwoordigers van de gemeente niet te discussiëren; die zaak wordt met andere betrokkenen besproken.

De heer Heetebrij geeft te kennen dat de bewoners zich wensen te beraden en daarna hun reactie schriftelijk kenbaar zullen maken.

Naar aanleiding van de afwijzende opmerkingen over het onderhoudsaspect zet Van der Velde nog eens uiteen dat het eerder en ook nu gepresenteerde slootprofiel een compromis is waarbij de gemeente ca 8 meter exploitatie-gebied meer zou inleveren; als "tegenprestatie" verlangt de gemeente daarom dat het talud binnen de 100 m-maat komt - 8 meter wordt dan 6 meter - en dat de "Zwarteweg" de sloot onderhoudt (de gemeente kan er na de verkaveling niet meer bij; het onderhoud van de andere kant wordt bij de gronduitgifte geregeld).

De heer Holstein merkt op dat elders aan de Zwarteweg hetzelfde voorstel door enkele bewoners werd afgewezen, hetgeen als logisch gevolg van het gevoerde overleg met de gemeente, resulteerde in de afspraak tot aanleg van het drainage-systeem en een hekwerk: "weet dus wel wat je doet !" Spreker hecht er aan te mogen memoreren aan de op 10 februari 1987 met alle betrokkenen overlegde intentie-verklaring ten aanzien van het 100 m-model, door de gemeente geaccepteerd in de verwachting dat dit tot een soepele grondverwerving kan leiden; in dat kader bleek de gemeente tevens bereid tot nader overleg over de afscheiding.

Dit door de buurt moeizaam verkregen positieve resultaat wensen de heren Vrijmoed en Holstein te respecteren; zij distantiëren zich daarom bij voorbaat van eventuele afwijzing van het vanavond door de gemeente gedane voorstel.

Voorzitter dankt ieder voor de aanwezigheid na het uitspreken van de wens dat de schriftelijke reactie vóór 15 december bij de gemeente is.

notulist: R. van der Velde,

Gem. Grondbedrijf.

Presentie lijst

verg. 23 nov. '87

- Stadthuis

- Zwarteweg bewoners 2 1/2 m 24

Zwarteweg nr.	Naam	Handtekening
2	H. Visscher	H. Visscher
4	G.J. Meiberg	G.J. Meiberg
6	Mw. H.T. Berends	afwezig
8	A. Brummel	A. Brummel
10	A. Meiberg	A. Meiberg
12	H.M. Jansen op de laar	H.M. Jansen op de laar
14	W. Ganswey	W. Ganswey
16	H. Meijering sr.	H. Meijering sr.
20	A.H. Reuvekamp	A.H. Reuvekamp
22	K. Heetebreg	K. Heetebreg
22 ^a	E.J. Halbers	E.J. Halbers
24	F. Halbers	F. Halbers

Zwarteweg 56 dhr. Holstein

58 dhr. Drgmoed

~~H. Drgmoed~~

werkgroep lid

A. Welmer, OW-SB
J. de Vries, Stadthuis
R.v.d. Velde, Prondbedryf
R. Akse, W.en W-OW

~~J. de Vries~~
~~R. Akse~~

Geachte raadsleden,

In 2014 hebben wij contact gezocht met de gemeente Zwolle om te vragen wat de mogelijkheden zijn om een woning te realiseren op ons eigen perceel aan de Zwarteweg met ontsluiting naar het Beverveld. Reden hiervoor: wij willen in de toekomst voorbereid zijn om eventueel mantelzorg te kunnen verlenen wanneer dit voor onze ouders noodzakelijk mocht blijken te zijn. Hiervoor willen wij een woonhuis met voldoende leef mogelijkheden voor eigen gebruik realiseren en wij zien hiervoor mogelijkheden op eigen terrein.

Het werd ons in het voortraject duidelijk, dat een woning op deze plaats geldt als inbreiding, zoals weergegeven in de Zwolse woonvisie 2005-2020 en in de concept woonvisie 'Ruimte voor Wonen'(2017). De ruimtelijke en stedenbouwkundige haalbaarheid wordt door de gemeente en adviseurs als goed ingeschat. Te meer omdat het ook op ons perceel al mogelijk is om bijgebouwen te realiseren van 100 m2 met een hoogte van 6 meter. Oftewel, bebouwing in deze strook is al mogelijk gemaakt bij vaststelling van bestemmingsplan Zwolle – Zuidwest in 2016. Wij zijn de bestemmingsplanprocedure met vertrouwen gestart en de uitkomst daarvan ligt nu in finale vorm ter goedkeuring aan u voor.

In dit traject hebben wij op verschillende momenten vanaf 2015 contact gezocht met de buurtbewoners om ons plan toe te lichten en om hen, vanuit onze kant, te informeren over de voortgang van het totale proces. De feedback die wij van hen hebben ontvangen hebben wij getracht mee te nemen in een 1^e schetsontwerp (naast de randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld). Op basis van directe feedback van enkele burens t.a.v. het 1^e schetsontwerp hebben wij ook een 2^e schetsontwerp laten maken. Daarbij zijn de reacties over maatvoering meegenomen in het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan van de gemeente. We hebben dit gedaan om iets van de weerstand t.a.v. het te realiseren woonhuis weg te kunnen nemen.

Het is nu aan uw raad om dit bestemmingsplan vast te stellen. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan dat nu voorligt juridisch en planologisch goed in elkaar steekt. Dat het bouwplan passend is aan het Beverveld en geen onlogische uitbreiding is kijkend naar de wijze waarop het Beverveld is gelegen. Het plan voldoet bovendien aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en geeft invulling aan het beleid welke door uw gemeente is geformuleerd.

Wij hebben zorgvuldig de stappen gezet die hiervoor nodig zijn en wij hopen dat u het plan vaststelt zodat wij hieraan invulling kunnen geven.

Ik dank u voor uw aandacht.

Gert Winkelaar

Persoonlijk belang tegenover algemeen belang

Vreemd dat het persoonlijk belang van 1 persoon bij de gemeente zwaarder weegt dan het belang van 19 omwonende adressen. Waarom persoonlijk belang gaat voor algemeen belang.

Goedenavond, mijn naam is Gert Winkelaar en ik woon, samen met vrouw en kinderen, op Beverveld nr.60. Vlak naast de plek waar de nieuwe woning is gepland.

Wij hebben in 1988 voor deze plek gekozen omdat onze woning grenst aan de moestuintjes van de woningen aan de Zwarteweg. We wonen daar nog steeds met veel plezier, het is een woonerf met alleen bestemmingsverkeer. In de straat is helaas maar weinig openbaar groen maar dat wordt ruimschoots vergoed door het weidse zicht dat we hebben op de moestuinen van de Zwarteweg. Het geeft ons het gevoel buiten te wonen. En dat hebben wij niet alleen, alle 13 bezwaarmakers van het Beverveld ervaren dat zo. Ook mensen die hier op bezoek komen valt dat op.

We hebben het in de buurt vaak over deze moestuinen gehad en waarom er, gelukkig, geen woningen op staan. Waarom, zoals dat heet "het straatje niet is afgemaakt". Ik ben zelfs een keer bij de gemeente geweest om hiernaar te informeren voor een bezorgde buurman, maar bij de gemeente bevestigde dat hier geen bebouwing mogelijk was.

Wij waren dan ook zeer verbaasd toen wij hoorden over de voornemens van 1 van de bewoners van de Zwarteweg, de huidige aanvrager. Waar we al lang bang voor waren gebeurde dan toch. We begonnen ons zorgen te maken maar hielden ons vast aan de uitspraak van de gemeente dat hier niets mocht komen.

Een poosje later hoorden we dat de aanvrager bij een groot aantal woningen langs was geweest maar omdat niemand positief over het plan was geweest dachten wij dat het niet zo'n vaart zou lopen en zeker niet dat de gemeente hieraan wilde meewerken.

We waren als bewoners van het Beverveld dan ook zeer verbaasd toen wij van 1 van de bewoners van de Zwarteweg hoorden dat er een zogenaamde anterieure overeenkomst door de gemeente was gesloten met de aanvrager.

Twee omwonenden hebben hierna contact gehad met de gemeente; het bleek dat de aanvrager een ander, lees verkeerd, beeld had gegeven over het draagvlak in de buurt. (Voor een groot aantal mensen staat het moedwillig geven van een verkeerd beeld of het onthouden van informatie gelijk aan liegen.) De heer Sipma van de gemeente gaf het advies om in een brief onze bezwaren kenbaar te maken. Dat hebben we dus gedaan.

De gemeente antwoordde in een brief dat zij onze bezwaren had gelezen maar dat zij hierin geen reden zag om de anterieure overeenkomst te ontbinden. Dit dus ondanks het feit dat zij misleid waren door de aanvrager.

Voor ons als omwonenden compleet onbegrijpelijk.

We moesten onze bezwaren maar kenbaar maken wanneer het plan ter visie werd voorgelegd.

En nogmaals;

Waarom weegt het persoonlijk belang van 1 persoon bij de gemeente zwaarder dan het belang van 19 omwonenden. Waarom persoonlijk belang gaat voor algemeen belang.

Bezoek raadleden

Naar aanleiding van de briefwisseling na de anterieure overeenkomst zijn er een aantal afspraken met raadleden ter plekke geweest. Vanaf deze plek nogmaals onze hartelijke dank aan de raadsleden die de moeite hebben genomen om ons te woord te staan en de situatie te bekijken. Vanaf deze plek een uitnodiging aan partijen die nog niet zijn geweest en hier wel behoefte aan hebben; u bent welkom. Uit de bezoeken van raadsleden hebben wij de indruk overgehouden dat men het een zeer

uitzonderlijke locatie vond om een woning te bouwen. Wij vinden het dan ook jammer dat wethouder Anker hier geen gebruik van heeft gemaakt. Maar ook hij is nog steeds van harte welkom.

In september volgde de ter visielegging en onze zienswijzen hierop.

Naar aanleiding van onze zienswijzen zijn we door de gemeente uitgenodigd voor een gesprek eind november 2016. In dit gesprek kwam ook het draagvlak weer aan de orde. De heer Sipma gaf toe dat het proces om te komen tot de anterieure overeenkomst niet goed was gegaan en, ik citeer het verslag, "de gemeente aan het nadenken is over haar rol in dit soort processen.

Die andere rol komt dus in ieder geval voor ons te laat!

Dus nogmaals;

Waarom persoonlijk belang voor algemeen belang.

Na het gesprek in november bleef het maanden stil. Vier maand uiteindelijk. We stonden net op het punt om hierover een brief te schrijven. Met in de brief ook een vraag of wij ook ruim de tijd zouden krijgen om de reactie van de gemeente te bestuderen en te argumenteren. Net toen de brief zou worden verstuurd kwam het antwoord van de gemeente en wel op vrijdag 6 april. Met een zitting op 18 april. Ons restte niets anders dan in de resterende 5 werkdagen onze reactie hierop te formuleren. Na meer dan 4 maand wordt ons niet meer dan 5 werkdagen gegund!

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan

Argumenten

In de beantwoording van onze zienswijzes slaat de gemeente in een groot aantal gevallen de plank compleet mis. De tijd ontbreekt om op alle punten in te gaan maar ik wil toch een aantal zaken aanhalen;

Parkeerplaatsen

Door de extra woning en het vervallen van een parkeerplaats tbv de uitrit van de woning moesten er volgens het nieuwe bestemmingsplan 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Naar aanleiding van onze zienswijze dat het realiseren van de twee extra parkeerplaatsen ten koste zal gaan van het toch al schaarse openbaar groen heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de parkeerdruk. Hieruit bleek dat er op 70 meter (lees; driekwart voetbalveld) afstand tijdens de meetmomenten nog wel een paar parkeerplaatsen beschikbaar waren. Het realiseren van twee extra parkeerplaatsen was dus niet nodig.

(1) Gelukkig dat er nog een paar parkeerplaatsen over zijn voor bezoekers, dan kunnen zij hun auto ook kwijt, al is het op 70 meter afstand en

(3) hoe zit dat over bijvoorbeeld 5 jaar, wanneer de samenstelling van de straat misschien wel is gewijzigd en er misschien wel parkeerplaatsen tekort zijn.

(2) en waarvoor hebben we dan een parkeernorm wanneer we ons er niet aan hoeven te houden?

Behoeftte aan kavels

1 van de redenen om mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging is dat het het maatschappelijk belang dient; de toenemende vraag naar grondgebonden woningen. Op pagina 4 van 21 wordt "de constante vraag naar nieuwbouw" ook als argument aangehaald. Kortom; er wordt dus meegewerkt aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor 1 extra kavel terwijl er momenteel maar ook ten tijde van het tekenen van de anterieure overeenkomst nog ruim voldoende kavels binnen de gemeente Zwolle beschikbaar waren. Het is zelfs zo dat kavels in Zwolle Zuid zijn die de afgelopen 8 jaar te koop waren en nog steeds niet zijn verkocht. Dus liever een bestemmingsplan wijzigen dan een eigen bestaande kavel verkopen. 1 extra woning ten koste van het woongenot van 19 omwonenden.

Hoezo maatschappelijk belang?

Hoezo algemeen belang voor persoonlijk belang?

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan

Ruimtelijke onderbouwing

Zomer 2016 is het bestemmingsplan Zwolle-Zuidwest opnieuw vastgesteld met als opmerking dat het een conserverend karakter heeft. Conserverend. In de volksmond het dat "niks meer aan doen!" Er wordt alleen nog expliciet aangegeven dat er in de wijk een woning van Frion wordt toegevoegd. Conserverend met als uitzondering een woning van Frion. Nog geen twee maand hierna wil de gemeente dit conserverende plan wijzigen ten gunste van aanvrager. Op zijn minst vreemd! Daarnaast wordt aangegeven dat het toevoegen van 1 enkele woning het "afmaken van het straatje" is. Als het afmaken van het straatje zo belangrijk is waarom is bij het ontwerpen van de wijk dan niet gelijk voor gekozen. En zoals u gezien heeft wordt "het straatje" helemaal niet afgemaakt. Er wordt een solitaire woning toegevoegd. Dit is geen straatje afmaken maar verrommeling van de bebouwde omgeving zoals door onze stedenbouwkundige is aangegeven. En, zoals Bert Kok zal aangeven, zal het straatje er ook niet komen. Maar dat hij zo toelichten. Maar wanneer dit wel de bedoeling is, dit straatje afmakendan moeten er door het vervallen van nog meer bestaande parkeerplaatsen en extra woningen dus nog meer parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Daar is helemaal geen ruimte voor in het Beverveld. Maar misschien wijst een onderzoek dan ook wel uit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en kunnen we de parkeernorm weer aan de kant schuiven.

Functie wonen

Daarnaast wordt ook als reden opgegeven dat het gebied al de functie wonen heeft. Dus let op, raadsleden maar ook overige bewoners van Zwolle; nagenoeg alle achtertuinen hebben de functie wonen. Daar mag uw buurman dus gewoon een woning gaan bouwen in de visie van de gemeente. Zeker wanneer deze woning wordt toegestaan is de weg vrij

Nogmaals:

Alles lijkt erop dat dit plan gewoon moet doorgaan.

Dan als tot slot;

Kosten van de bestemmingsplan wijziging

De anterieure overeenkomst geeft aan dat door de aanvrager alle kosten moeten worden betaald die door de gemeente moeten worden gemaakt voor dit plan. Ik neem aan dat dit ook gebeurd, dat de kosten van het schrijven van het bestemmingsplan, de diverse onderzoeken, de uren van de ambtenaren, deze raadsvergadering, het schrijven van de verweren. Al de kosten die toe te schrijven zijn aan deze wijziging worden verhaald op de aanvrager en niet ten laste komen van de Zwolse inwoners. Ik neem niet aan dat wij hier direct of indirect voor zullen betalen.

Wanneer persoonlijk belang boven algemeen belang gaat zal ook persoonlijk de kosten moeten worden gedragen.

Gezien de korte spreektijd hebben wij niet al onze bezwaren voldoende kunnen toelichten. Ook hebben wij de argumenten tegen de zienswijzes niet voldoende kunnen onderbouwen. Toch hoop ik dat wij u hebben kunnen overtuigen van het waarom. Waarom wij tegen dit bouwplan zijn. Wat is het belang van de gemeente om met zoveel papier het wijzigen van het bestemmingsplan voor slecht 1 woning te motiveren. Waarom prefereert het belang van een enkeling boven dat van een 19 anderen, waarom dit persoonlijk belang boven algemeen belang. Alles lijkt erop dat dit plan gewoon door moet gaan. Maar waarom ? Waarom?

Bert Kok namens dhr. Vrijmoed

Goedenavond allemaal, ik als bewoner van de Zwarteweg en buurman van de aanvrager van de wijziging van het bestemmingsplan, wil ik graag verwoorden wat er in de buurt bij ons leeft. Vanaf het allereerste begin, toen we eigenlijk per toeval achter deze plannen kwamen omdat ze niet op de gebruikelijke manier waren gepubliceerd, hebben we verweer gevoerd tegen deze voorgenomen plannen. Ik heb als een van de woordvoerders in de buurt herhaaldelijk bij betreffende ambtenaren om overleg en uitleg gevraagd, maar dat bleek een lastig traject en koste veel moeite. Terug bellen of tijdig mededelen van zaken bleek een moeilijk begrip. Dit is later gebleken een rode draad door de procedure geworden....keer op keer. Hierdoor is bij ons het gevoel van een "prestige project" ontstaan, waarbij men niet wilde afwijken. We hebben zoals jullie weten, direct een verklaring ingeleverd die ondertekend is door 19 van de 21 aangrenzende bewoners, dat wij tegen de bouw waren en zijn, ondanks het beeld dat er bij de gemeente is geschetst door de aanvrager. Ondanks het feit dat de betreffende ambtenaar ook de tegenstelling zag, gebeurde er niets. Zelf heb ik mijn woning gekocht in 1999, met de mededeling van de gemeente zelf dat er niet gebouwd zou worden. Sterker nog; er mocht niet gebouwd worden en dat was voor ons toen een reden de woning te kopen. Wij hebben aan de Zwarteweg allemaal zonder enige uitzondering een tuin op het achterste deel van de kavel liggen, die vrij zijn van schuttingen of afrasteringen, zodat er een open karakter is, wat ook door de bewoners wordt gewaardeerd. Hierdoor is er ruw weg een strook van 30 x 75 mrt. groen wat veel genot geeft onder de buurtbewoners, die vrij kunnen lopen van de ene buur naar de andere buur, en dat is iets wat al sinds tientallen jaren zo is, en waar nieuwe bewoners ook op gewezen worden om dit zo te behouden. (daar is ook de aanvrager van op de hoogte gebracht toen door de makelaar die de verkoop regelde)

Door nu toe te staan met een bestemmingsplan, waarbij de gemeente tot op heden met allerlei dure onderzoeken, procedures en juridische weerleggingen die een ellenlang dik dossier tot gevolg hebben, de mogelijkheid creëren om 1 ja inderdaad 1 woning te kunnen laten bouwen midden in een tuinencomplex is toch niet uit te leggen aan de bewoners?? Er zijn genoeg bouw kavels in Zwolle te koop waarvoor dit niet nodig is. Het is dan toch ook logisch dat je het geheel voor je gevoel door de strot krijgt gedrukt? Dit gevoel wordt versterkt door de schriftelijke bewering in het rapport van de gemeente dat het individuele belang van de aanvrager boven dat belang van de buurt wordt gesteld. Hierdoor laat de gemeente toe dat 1 persoon het woongenot van 19 andere bewoners mag aantasten. Volgens mij leven wij in een vrije democratie en past deze procedure hier niet in. Laten we met elkaar toch eens goed nadenkenje gaat toch geen kolossale woning in je achtertuin bouwen als de hele buurt tegen je is? Niets voorziet in de bouw op dit moment. Het bestemmingsplan laat het niet toe, de infrastructuur laat het niet toe, de kavelhoogte laat het niet toe, want die ligt 1 meter te laag, en de directe burens zijn er ook op tegen. Ondanks dit worden er hoge kosten gemaakt voor allerlei onderzoeken die alle redelijkheid voorbij gaan om het maar te kunnen realiseren. Alles voor 1 ja 1 woning! Er gaan namelijk niet meer woningen komen op de andere kavels zoals de gemeente het graag zou willen zien onder het mom "straatje afmaken" zoals in jaren 80 was bedoeld. Geen van de andere kavels leent zich voor huizenbouw, daar deze te smal zijn en de bewoners het ook niet willen.

Wij hebben onze uiterste best gedaan om aan te tonen dat er geen bebouwing in de tuinen zou mogen komen door een toezegging in de onderhandelingen in de jaren 80 door de gemeente Zwolle. Deze afspraak was onderdeel van de inlevering grond van de tuinpercelen aan de Zwarteweg. Dit was vereist om bouw aan de Beverveld mogelijk te maken. Bewoners hebben destijds felle strijd tegen de gemeente geleverd omdat zij de tuin percelen moesten afstaan voor Zwolle Zuid destijds. Hierover is toen een aanvaardbaar compromis gemaakt ,waarbij de bewoners niet voor huizenbouw op hun kavels hoefden te rekenen. Bij de gemeente blijkt ondanks WOB verzoek geen documentatie te bestaan uit die periode waarbij blijkt dat er enig vorm van overleg is geweest met bewoners en gemeente. Tot onze verbazing is dat er toch wel. Na wat speurwerk heb ik meerdere officiële en originele verslagen van overleg, verkoopaktes, voorlopige bestemmingsplannen voor inzage, overleg over waterhuishouding, presentielijsten, verslagen van bewoners vergaderingen en dat alles vergezeld met Gemeentelijke stempels op gemeente papier en handtekeningen. Hoe moeten wij nu na 30 jaar ons gelijk aantonen als de gemeente van dit soort belangrijk besluiten en jaren van vooroverleg niets uit het archief kan halen?? Is dat nu dan niet op zijn minst vreemd te noemen? De handhaver van bestemmingsplannen kan niets terug vinden over deze periode ,waarbij de stukken nou net zo belangrijk voor ons zijn. Wij hebben verklaringen van betrokken personen van dat overleg uit die periode bij de gemeente ingeleverd en er wordt niets mee gedaan.

De gemeente had toch op zijn minst eens bij ons kunnen komen voor een gesprek, waar we meerdere malen om gevraagd hadden? Dan was er in een beginstadium wel duidelijk dat dit waar we nu voor zijn gekomen, niet moest gebeuren. Wij zijn nu bang een woning te gaan krijgen in ons tuinencomplex dat ruwweg een bouwvlak van 8 x 8 meter heeft en 8 mrt. hoog mag worden gerekend van de Beverveld .Echter de Beverveld ligt 1 meter hoger waardoor de woning van onze tuinen 9 meter hoog mag worden! Het is toch te zot voor woorden dat de hele buurt moet uitlopen naar een avond zoals dit om aan te geven dat we dit niet willen als buurt.

Eind november 2016 is er voor het eerst een treffen geweest tussen de 3 partijen. Hier konden we onze standpunten aangeven en verduidelijken. Half januari zou dan de zaak voorgelegd worden aan de gemeente raad was het plan. Echter na 4 maand juridisch gespit door de gemeente kregen we amper een goede week geleden via onze advocaten te horen dat er op 18 april een inspraak avond zou zijn, en dit is weer zo'n goed voorbeeld van communicatie tussen gemeente en burger, want ondanks de belofte eind november waarbij ik evenals 4 anderen schriftelijk op tijd op de hoogte van deze datum zouden gesteld worden, is dat bij geen van ons gebeurd. Het is bij onze juristen gedeponereerd die ieder op zich het uiteindelijk doorstuurde met als gevolg dat wij amper voorbereidingstijd hebben voor deze avond . dus wederom niet de toegezegde communicatie zoals we dat helaas eigenlijk wel gewend zijn geworden. Het is toch ook niet verwonderlijk dat wij het gevoel hebben niet serieus genomen te worden? Meerderen van u hebben bij ons de locatie met eigen ogen gezien en welk impact dat zal gaan hebben op de groenstrook. Daar wil ik een ieder van u die is geweest en ons wel heeft willen aanhoren, nog voor bedanken. Ik als vertegenwoordiger van de Zwarteweg bewoners hoop toch echt dat u als gemeenteraad het belang van 19 bezorgde bewoners die tegen de bouw zijn, prefereert boven het belang van 1 persoon die een onuitwisbare indruk zal gaan achterlaten in dit mooie gebied en daardoor het woongenot van velen van ons in ernstige mate aantast.. Ik wil u bedanken voor het aanhoren en doe een dringend verzoek op gezond verstand. Dank u.



