

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk EC1302-0013

Besluit

Jaargang 2013
Nummer
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Assendorp

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 05-03-2013

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota;
2. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
3. het bestemmingsplan Assendorp gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09011-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09011-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13-05-2013

de voorzitter,

de griffier,

Zienswijzennota

bestemmingsplan Assendorp

Inhoud

1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	3
1.1	Kenbaar gemaakte zienswijzen	3
1.2	Ontvankelijkheid zienswijzen	4
2	Samenvatting en commentaar zienswijzen	5
2.1	Vereniging Vrienden van Assendorp	5
2.2	Bewonersbelang Deventerstraatweg	5
2.3	Venestraat Zwolle bv en Axeon bv	6
2.4	De heer Ter Veld	7
2.5	Arslan & Ter Wee advocaten namens Persan Vastgoed bv	7
2.6	03 Projectontwikkeling	9
2.7	A. de Boer	9
2.8	J.W. Meijer	11
2.9	M.D. Oosterbrink	11
2.10	Zelle Holding	12
2.11	C. Van Beek	13
2.12	J.M. Beumer- Wielink	14
2.13	Openbaar Belang	15
2.14	W. Sliekers	15
2.15	Woningcorporatie De Woonplaats	16
2.16	A. Dragt	18
	2.17 H. Koerhuis	20
	2.18 M.J.J. Melenhorst	21
	2.19	Zwiers en J. ten Hove 21
2.20	L. van der Heijden	22
2.21	T. Zeilemaker	24
	2.22	Hoogeweg 25
	Samenvatting behandeling zienswijzen	25

1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Assendorp heeft met ingang van 7 juni tot en met 18 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum (Stadskantoor, Lübeckplein 2). Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien en te downloaden op www.bestemmingsplannen.zwolle.nl.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 6 juni 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus en op www.bestemmingsplannen.zwolle.nl. Daarnaast zijn de vooroverlegpartners in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Kenbaar gemaakte zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Assendorp zijn 105 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht, waarvan één ondertekend door 94 personen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder volgt een overzicht van de naar voren gebrachte zienswijzen.

In totaal zijn 198 zienswijzen naar voren gebracht:

- 14 Zienswijzen over verschillende onderwerpen
- 7 Zienswijzen over horeca park Wezenlanden met een eigen brief
- 83 Zienswijzen over horeca park Wezenlanden met een standaardbrief
- 94 Zienswijzen over horeca park Wezenlanden met een standaardbrief bewoners Parkzicht

1	Vereniging Vrienden van Assendorp	Deventerstraatweg 49	8012 AB	Zwolle
2	Bewonersbelang Deventerstraatweg	Deventerstraatweg 131	8012 AE	Zwolle
3	Venestraat Zwolle bv en Axion bv	Postbus 2634	3800 GD	Amersfoort
4	De heer J. ter Veld	Oosterlaan 8	8011 GA	Zwolle
5	Arslan & Ter Wee advocaten namens Persan Vastgoed bv	Postbus 40048	8004 DA	Zwolle
6	03 Projectontwikkeling	Eekwal 20	8011 LD	Zwolle
7	De heer A. De Boer	Venestraat 9a	8011 GJ	Zwolle
8	J.W. Meijer	Vrouwenlaan 177	8017 HW	Zwolle
9	M.D. Oosterbrink	Oosterstraat 15a	8011 GM	Zwolle
10	Zelle Holding	Postbus 57	8000 AB	Zwolle
11	C. van Beek	Terborchstraat 10	8011 GG	Zwolle
12	J.M. Beumer – Wielink	Assendorperstraat 189a	8012 DM	Zwolle
13	Openbaar Belang	Postbus 31	8000 AA	Zwolle
14	W. Sliekers	Ten Oeverstraat 100	8012 EX	Zwolle
15	Woningcorporatie De Woonplaats	Postbus 23	7500 AA	Enschede
16	A. Dragt	Almelose Kanaal 29	8012 BX	Zwolle
17	H. Koerhuis	Almelose Kanaal 93	8012 BX	Zwolle
18	M.J.J. Melenhorst	Hanekamp 95	8023 TG	Zwolle

19	S. Zwijs en J. ten Hove	Ten Oeverstraat 22	8012 EV	Zwolle
20	L. van der Heijden en B. van Duuren	Van Spilbergenstraat 24	8023 XM	Zwolle
21	T. Zeillemaker	Van Spilbergenstraat 26	8023 XM	Zwolle
22	J. Hoogeweg	Van Spilbergenstraat 32	8023 XM	Zwolle

De 82 ingediende zienswijzen met een standaardzienswijze en de 94 zienswijzen met een standaardzienswijze van de bewoners van 'Parkzicht' zijn in een afzonderlijk overzicht opgenomen (bijgevoegd).

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Uw raad is het bevoegde bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgezonden naar het bevoegde orgaan.

De zienswijzen van Bewonersbelang Deventerstraat weg en C. van Beek zijn gericht aan ons college. Deze zienswijzen zijn doorgeleid naar het bevoegde orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als bij uw raad naar voren gebrachte zienswijzen.

Een aantal zienswijzen waren enkel gericht aan de gemeente Zwolle, zonder nadere specificatie van het bestuursorgaan. Deze zijn aangemerkt als zijnde gericht aan uw raad.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

2 Samenvatting en commentaar zienswijzen

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

2.1 Vereniging Vrienden van Assendorp

Reclamant maakt een tweetal opmerkingen over de begrenzing van het plangebied, ten aanzien van de Deventerstraatweg in relatie tot het Structuurplan Zwolle 2020 en de begrenzing ten opzichte van het spoor in relatie tot het beleid voor stroomzones.

Commentaar:

De plangrens van het bestemmingsplan is op deze wijze bepaald omdat het gebied ten zuiden van de woningen aan de Deventerstraatweg en Oosterlaan onderdeel is van het studiegebied van de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. In het startdocument stedenbouwkundige planvorming Spoorzone (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011) wordt de zone van de Deventerstraatweg beschreven als onderdeel van het studiegebied. In het startdocument wordt tevens de nadruk gelegd op een integrale gebiedsbenadering. Omdat het gebied ten zuiden van de woningen aan de Deventerstraatweg integraal wordt bekeken als onderdeel van het studiegebied is gekozen om voor het bestemmingsplan Assendorp dit gebied buiten het plangebied te laten.

Het gemeentebestuur is in beginsel vrij in het bepalen van de begrenzing van het plangebied.

Het beleid dat geldt voor stroomzones heeft betrekking op milieuaspecten en staat los van de begrenzing van een plangebied.

Advies:

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

2.2 Bewonersbelang Deventerstraatweg

Naar de mening van reclamant dient de grens van het bestemmingsplan gewijzigd te worden zodat de gehele strook van de betreffende gevels aan de Deventerstraatweg tot en met de rijksweg in het bestemmingsplan Assendorp valt en niet in het bestemmingsplan Spoorzone. Met het bestemmingsplan wordt de structuur van de strook tussen de gevels en de zuidzijde van de Deventerstraatweg gerespecteerd als een verworvenheid in combinatie met de beschreven cultuurhistorische waarden in het ontwerpbestemmingsplan. Dit moet vastgelegd worden in het bestemmingsplan door middel van het aanpassen van de plangrenzen.

Commentaar:

Het gemeentebestuur is in beginsel vrij in het bepalen van de begrenzing van het plangebied. De plangrens is voor het bestemmingsplan Assendorp op deze wijze bepaald omdat het gebied ten zuiden van de woningen aan de Deventerstraatweg onderdeel zijn van het studiegebied van de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. In het startdocument stedenbouwkundige planvorming Spoorzone (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011) wordt de zone van de Deventerstraatweg beschreven als onderdeel van het studiegebied. In het startdocument wordt tevens de nadruk gelegd op een integrale gebiedsbenadering. Omdat het gebied ten zuiden van de woningen aan de Deventerstraatweg integraal wordt bekeken als onderdeel van het studiegebied is gekozen om voor het bestemmingsplan Assendorp dit gebied buiten het plangebied te laten. Dat laat natuurlijk onverlet dat er in het gebied sprake is van bepaalde cultuurhistorische waarden. Die waarden worden in de planvorming van het betreffende bestemmingsplan betrokken, ongeacht de begrenzing van een bestemmingsplan.

Advies:

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

2.3

Venestraat Zwolle bv en Axeon bv

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de op de percelen Venestraat 23, 25 en 25a gelegde bestemming “Wonen – Meergezinshuis” en de daaruit voortvloeiende beperkingen. In het vigerende plan rust op deze percelen een ruime woonbestemming waar zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen zijn toegestaan. Het realiseren van de nieuwe bestemming is economisch niet haalbaar. Het geschikt maken van de bebouwing voor de nieuwe functie is financieel niet haalbaar, gelet op de huidige inrichting als kinderdagverblijf. Het uitsluiten van alle andere functie, om zo kamerverhuur tegen te gaan voert te ver. Voorgesteld wordt om aan de locatie de functieaanduiding ‘maatschappelijke doeleinden’ toe te kennen. Dit doet recht aan de voorheen op deze locatie gevestigde functies.

Commentaar:

In het bestemmingsplan ‘Stationswijk-Oost’ was het begrip ‘wooneenheid’ opgenomen. Op grond van dit ruime begrip kon onder andere kamerverhuur plaatsvinden. Binnen de woonbestemming in het bestemmingsplan Assendorp is het niet toegestaan om onzelfstandige woonruimte te realiseren. Het aantal onzelfstandige woonruimten in onder meer de stationsbuurt mag niet worden uitgebreid. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de bestaande en binnen het beleid vallende onzelfstandige woningen in het plangebied. Reclamant verzoekt om naast de bestemming “Wonen-Meergezinshuis” de panden aan te duiden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, zoals een kinderdagverblijf. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het bestaande en legale gebruik overeenkomstig te bestemmen. Deze panden zijn om die reden bestemd voor ‘Wonen – Meergezinshuis’. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen is hier dan ook niet aan de orde.

Advies:

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

Nadere opmerking: Met betrekking tot de panden Venestraat 23 en 25/25a zijn in 2007 afspraken gemaakt met de eigenaar van de panden over het aantal maximaal te realiseren woningen. De afspraak om op deze specifieke locatie te komen tot een maximum van zes woningen in de twee gebouwen is mede gebaseerd het beperken van de parkeerdruk. Deze afspraken worden vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij ook in de onderlinge verdeling van woningen wordt voorzien.

2.4 De heer Ter Veld

Aangegeven wordt dat het pand aan de Oosterlaan 8 en 8a uit drie woningen bestaat. In één woning worden twee kamers verhuurd aan studenten. Deze woning bevat daardoor drie huishoudens en moet daarom in de wooneenhedenbijlage 5 worden opgenomen. Het pand kan dan gebruikt worden in lijn met de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Gemengd-1".

Commentaar:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat in het pand aan de Oosterlaan 8 en 8a onzelfstandige bewoning aanwezig is. Het is toegestaan om in het betreffende pand maximaal twee wooneenheden, geen woning zijnde te hebben. Dit pand wordt dan ook opgenomen in de Lijst van adressen met wooneenheden, geen woning zijnde, waarbij een maximum geldt van twee wooneenheden, in overeenstemming met het gevoerde beleid. Dit komt overeen met de bestaande situatie.

Advies:

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

2.5 Arslan & Ter Wee advocaten namens Persan Vastgoed bv

1. Reclamant is van mening dat de huidige mogelijkheden wat betreft het splitsen van woningen gehandhaafd moeten blijven. Er is in de wijk nog steeds behoefte aan zelfstandige woonruimte.

Ad 1. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is er binnen het bestemmingsplan Assendorp niet gekozen voor de mogelijkheid om eengezinswoningen om te kunnen zetten in appartementen. De reden daarvan is dat op die manier eengezinswoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken. Dit is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt niet wenselijk, omdat de inzet is om eengezinswoningen binnen het plangebied te behouden; om naast het aanbod voor kamerbewoning en één persoonshuishouden, ook gezinnen een woning te kunnen bieden.

In het voorliggende geval is er echter voor gekozen, mede gelet op de vorige functie van het gebouw en de ligging van het pand, ruimte te bieden aan de mogelijkheid om appartementen te realiseren. Bestuurlijk is het daarbij wenselijk om afstemming te hebben (draagvlak) met de betrokken buurtbewoners.

Om die reden is initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om in samenspraak met de betrokken buurtbewoners tot een gedragen plan te komen dat ziet op appartementen. Nu er momenteel nog geen sprake is van een gedragen, voldoende uitgewerkt bouwplan is er voor gekozen om voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat ziet op het realiseren van appartementen.

2. Reclamant is van mening dat de mogelijkheid om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken om appartementen te kunnen realiseren nog steeds aanwezig moet zijn onder de zelfde voorwaarden. Er is, in tegenstelling wat geschreven wordt in de plantoelichting, wel degelijk sprake van structurele veranderingen in het ontwerpbestemmingsplan op het punt van ten aanzien van het wonen.

Ad 2. Daar waar in dit kader in het bestemmingsplan gesproken wordt over structurele verandering wordt niet direct bedoeld op functionele wijzigingen ten aanzien van het toegestane gebruik. Het bestaande gebruik mag veelal worden voortgezet. Wel is op onderdelen sprake van het doorwerken van beleid, zoals in dit geval vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Zoals onder 1. is aangegeven ziet dit beleid op het behouden van eengezinswoningen in deze wijk, zodat er ook aanbod voor gezinnen. Om die reden is de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid niet opgenomen in het bestemmingsplan Assendorp. Zoals onder 1. aangegeven wordt voor deze specifieke locatie de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsbevoegdheid appartementen te realiseren.

3. De panden Assendorperplein 19A-19B staan op de lijst 'Cultuurhistorische bebouwing en structuur'. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom deze panden wel en de omliggende panden niet zijn opgenomen op deze lijst.

Ad 3. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Daarbij is de bebouwing in het plangebied beoordeeld op cultuurhistorische waarde:

- Objecten en complexen met een monumentenstatus (rijks- en gemeentelijke monumenten);
- Objecten en complexen met architectuurhistorische waarden;
- Objecten, complexen en ensembles met een bijzondere stedenbouwkundig-historische waarde;
- Gaafheid, d.w.z. objecten en ensembles die in belangrijke mate ongewijzigd zijn gebleven sinds de bouwtijd of waarbij wijzigingen zeer zorgvuldig zijn aangebracht.

De bebouwing die aan de genoemde criteria voldoet is weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart en op de objectenlijst. Dit omvat onder meer een omschrijving van de karakteristiek en waardering en een foto. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het huizenblok overigens al geduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Assendorperplein 19A-19B betreft een hoekwinkelpand met bovenwoning, vermoedelijk ontworpen door architect G.B. Broekema die diverse ontwerpen in Zwolle op zijn naam heeft staan. Ondanks de detailwijzigingen is dit in Jugendstiltrant ontworpen bouwwerk van architectuurhistorisch belang. Met zijn opmerkelijke gevelindeling en detaillering is het een belangrijke blikvanger. Het pand heeft stedenbouwkundige waarde door de prominente hoekligging aan een rond 1900 ontworpen stadsplein, door de afgeschuinde hoek harmonieus aansluitende op de hier gelegen zijstraat. Het pand wijkt in die zin af van de omliggende panden.

Advies:

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om door middel van een wijzigingsbevoegdheid appartementen te realiseren op de percelen Assendorperplein 19B/Coetsstraat 14. De regels worden gewijzigd door op de gronden een wijzigingsbevoegdheid (WRO-zone – wijzigingsgebied 4) op te nemen ‘Wonen – Meergezinshuis’, ten behoeve van de realisatie van meergezinshuizen. Met betrekking hiertoe wordt de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door op de percelen Assendorperplein 19B/Coetsstraat 14 de ‘WRO-zone wijzigingsbevoegdheid 4’ te leggen.

2.6 03 Projectontwikkeling

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 2.5. Hier wordt dan ook naar verwezen, ook wat betreft het commentaar en het advies.

2.7 A. de Boer

1. Opgemerkt wordt dat de wijk Stationsbuurt niet tot Assendorp behoort en dat daarmee de titel van het bestemmingsplan misleidend is.

Ad 1. De titel van de een bestemmingsplan is een keuze van het gemeentebestuur. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project ‘Zwolle op Orde’, actualisering bestemmingsplannen. Het plan van aanpak, waar het plangebied en de benaming voor het bestemmingsplan onderdeel van uit maken, is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Het gemeentebestuur is overigens vrij in het geven van een naam aan een bestemmingsplan. In de publicaties van het bestemmingsplan is de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Assendorp opgenomen. In paragraaf 2.2.3.1 is aangegeven welke buurten deel uitmaken van het plangebied.

2. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat hij voor het verbeteren van zijn woning (onderhoud) een vergunning nodig heeft, omdat zijn pand is betiteld als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren'.

Ad. 2 Gelet op de beschreven en te behouden waarden van de bebouwing is het van belang met het bestemmingsplan te waarborgen dat de karakteristieken niet wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden. Indien sprake is van normaal onderhoud, en voor zover daarbij sprake is van het behoud van de bestaande detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur, is geen vergunning benodigd.

Deze regeling geeft niet minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dan er aanwezig waren. Er wordt slechts een extra toets aan de aanwezige cultuurhistorische waarden toegevoegd bij het gebruikmaken van deze mogelijkheden.

3. Aan het achter de woning van reclamant gelegen woning aan de Oosterlaan 5a is de bestemming 'Wonen' gegeven. Dit is strijdig met een in 2012 verleende vergunning, waarbij in de procedure is gezegd dat de woonbestemming enkel het verbouwde gedeelte zou betreffen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Daarnaast is er sprake van een grotere waardedaling.

Ad 3. In de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor de verleende vrijstelling voor het perceel Oosterlaan 5a is opgenomen dat in het nieuwe bestemmingsplan Assendorp het gedeelte van het pand dat thans als woning in gebruik is als zodanig bestemd worden en zijn de overige gedeelten van de bebouwing in principe bijgebouwen bij die woning. Op grond van de bij dat nieuwe bestemmingsplan behorende "staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging" kunnen deze bijgebouwen mede gebruikt worden voor kleine bedrijfjes aan huis. In het bestemmingsplan heeft het hoofdgebouw een bouwvlak. Daarbinnen mag de woning worden opgericht. Het overige gedeelte van het perceel bestaat uit erf en tuinen. Binnen de woonbestemming mag bijbehorende bebouwing worden opgericht dat tevens mag worden gebruikt voor kleinschalige bedrijvigheid. Er is met de wijze van bestemmen niet meer mogelijk gemaakt dan op basis van de verleende vrijstelling reeds mogelijk was.

Advies:

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

Nadere opmerking: De bestemmingsregeling van de woning aan de Oosterlaan 5a wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Het perceel Oosterlaan 5a was niet geheel juist bestemd: De aanduiding 'aantal bouwlagen' was niet verbonden aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-kleinschalig bedrijf' op het perceel. Dit staat echter los van de ingebrachte zienswijze.

2.8 J.W. Meijer

Samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen de betiteling als 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing en structuren', als mogelijke status van gemeentelijk monument. Reclamant wil geïnformeerd worden over de stand van de procedure, nu hij niet rechtstreeks op de hoogte is gesteld van het voornemen van de gemeente.

Commentaar:

De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan betreft uitdrukkelijk geen aanwijzing als gemeentelijk monument. Het betreft hier een planologische regeling voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in het bestemmingsplan. De kennisgeving heeft plaatsgevonden in het kader van de wettelijke procedure van het bestemmingsplan, aangezien de regeling daar onderdeel van uit maakt. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het huizenblok overigens al geduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het betreffende vroeg 20-ste eeuwse herenhuizenblok is een goed voorbeeld van de projectmatige huizenbouw voor de betere gesitueerden in deze periode. Architectuurhistorisch is het huizenblok van belang door de bijzondere bouwstijl en de vrij gave detaillering. Het blok is zeer bepalend in het straatbeeld, als tegenhanger van de monumentale oostelijke gevelwand.

Advies:

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

2.9 M.D. Oosterbrink

1. Het perceel Tuinstraat 35 met de bijbehorende kadastrale percelen heeft in het ontwerpbestemming de bestemming 'Specifiek Wonen - Kleinschalig bedrijf'. Reclamant verzoekt aan dit perceel de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis' te geven. Door deze bestemming kunnen er woningen voor starters worden gerealiseerd en wordt de parkeerdruk niet verhoogd, omdat dit op eigen terrein kan worden opgelost. Het betreft een haalbare ontwikkeling.
De nieuwe ontwikkeling kan de beeldkwaliteit verhogen. Bij eengezinswoningen is de kans op ontwikkeling kleiner.

Ad 1. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van appartementen mogelijk. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Assendorp is om bestaande eengezinshuizen niet om te zetten naar meergezinshuizen. In het geval van het gepresenteerde initiatief is er duidelijk sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan zal dan ook de mogelijkheid worden geboden om op het perceel meergezinshuizen te realiseren, met bijbehorende parkeerplaatsen op het bijbehorende erf. In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op meergezinshuizen te realiseren.

2.. Het perceel G 9725 kent de bestemming 'Specifiek Wonen – Kleinschalig Bedrijf (sw-ksb)'. Reclamant verzoekt deze bestemming te veranderen in 'Wonen – specifieke bouwaanduiding garagebox'. Het perceel is deels al in gebruik voor garageboxen en voor een autoradiateuren-reparatiebedrijf. Dit geeft overlast aan omwonenden. De verandering van de bestemming zal de overlast verminderen. Er is geen vraag naar kleine oude bedrijfsgebouwen midden in een woonwijk. Er is een grote vraag naar garageboxen. Er is sprake van een hoge parkeerdruk.

Ad 2. Gelet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dat wordt behaald met het gepresenteerde initiatief zal met het bestemmingsplan de mogelijkheid worden geboden om op de genoemde percelen garageboxen te realiseren ten behoeve van het wonen.

3 . Het perceel G 11205 kent de bestemming 'Tuin' en 'Gemengd – Bovenwoning 1'. Reclamant verzoekt de bestemming te veranderen in de bestemming 'Wonen – specifieke bouwaanduiding garageboxen'. De bestemming 'Gemengd –Bovenwoning 1' is niet bruikbaar omdat de grond niet in eigendom is van de eigenaren grenzend aan dit perceel. Het gedeelte met de bestemming 'tuin' is niet in gebruik als tuin bij de omliggende woningen. Er is een grote vraag naar garageboxen. Er is sprake van een hoge parkeerdruk. Een gedeelte van de gronden zou gebruikt kunnen worden voor het parkeren voor het bouwinitiatief op de percelen G 7213 en G 7214.

Ad 3. Mede gelet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (de bruikbaarheid van de gronden) en de behoefte aan parkeerplaatsen wordt met het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om ook op deze gronden garageboxen te realiseren, gelet op het concrete bouwinitiatief.

Advies:

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarmee het perceel Tuinstraat 35 en bijbehorende gronden worden bestemd ten behoeve van meergezinswoningen. Op de kadastrale percelen G 9725, G11205, G 11205 wordt daarbij de mogelijkheid geboden garageboxen te realiseren.

2.10 Zelle Holding

Reclamant wenst voor het pand gelegen aan de Hortensiastraat 72 een dubbelbestemming van kantoor/doeleinden en wonen in plaats van de huidige bestemming woondoeleinden en kleinschalig bedrijf (kantoren). De voorgenen bestemming doet onvoldoende recht aan de functies of gebruiksdoeleinden die op de gronden toelaatbaar zijn. De gemeente heeft eerder toezeggingen gedaan om de dubbelfunctie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast moeten ruimtelijke relevante belangen veilig gesteld worden, die zich vertalen in een wisselende marktbehoefte naar kantoor en woonruimte of een combinatie van beide in het plangebied.

Reclamant heeft meerdere brieven waaruit de toezegging zou blijken meegezonden als bijlage bij de zienswijze.

Commentaar:

Uit dossieronderzoek ,dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze, is gebleken dat er sprake is van bestaande rechten, waarbij vergunning is verleend om naast de begane grondverdieping ook de eerste verdieping te gebruiken als kantoor. Mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden deze rechten gerespecteerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Advies:

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld zodat naast de woonbestemming op dit perceel ook de mogelijkheid wordt geboden om, ter plaatsen van de reeds aanwezige aanduiding op de plankaart, kantoren toe te staan. Dit gebeurt door het opnemen op de plankaart van de aanduiding 'kantoor', en een nadere aanduiding dat deze functie in twee bouwlagen is toegestaan.

2.11 C. Van Beek

Reclamant wenst de panden Terborchstraat 10, 22 en 24 te bestemmen als 'kantoor'. Het pand Terborchstraat 10 is meer dan 20 jaar in gebruik als kantoor of kantoor in combinatie met wonen. Terborchstraat 22 is meer dan 18 jaar in gebruik als kantoor en is ook niet meer te gebruiken als woning, Terborchstraat 24 is onlangs weer bewoond, maar betreft geen echte woonsituatie.

Het verzoek wordt gedaan met het oog op de panden Terborchstraat 14 en 16. Deze panden zijn onttrokken als woonhuis. De woonsituatie van de panden van reclamant worden negatief aangetast door de kantoorfuncties in deze panden. Aan beide zijden van het pand Terborchstraat 10 zijn kantoren gevestigd.

Commentaar:

Bij de inventarisatie die is uitgevoerd voor dit bestemmingsplan is gebleken dat in een aantal panden in de Terborchstraat een kantoor wordt uitgeoefend. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de panden in overeenstemming met het bestaande en legale gebruik worden bestemd. Voor woningen die thans deels gebruik worden als kantoor betekent dat de onderbouw samen met de eerste bouwlaag als kantoor mag worden gebruikt op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Conform het bestaande gebruik zijn de betreffende percelen Terborchstraat 10, 22 en 24 aldus bestemd. Reclamant heeft daarbij aangegeven dat het perceel Terborchstraat 24 thans in zijn geheel weer in gebruik is als woning. Een verdere kantoorontwikkeling in de (binnen)stad dient vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit te worden voorkomen, waarbij gezocht wordt naar een evenwicht tussen wonen en werken. Kantoorpanden worden na de avond bijna niet meer gebruikt. In die gevallen ontbreekt de sociale controle, het straatbeeld is verlaten en oogt onveilig. Een evenwichtige verhouding tussen kantoren en wonen heeft deze negatieve effecten niet.

Om die reden wordt de Terborchstraat, voor zover er geen sprake is van zelfstandige kantoorpanden, bestemd voor wonen, in combinatie met de functieaanduiding voor 'kantoor'.

In het geval van de Terborchstraat 10 en 22 is er sprake van het gedeeltelijk gebruik van kantoren. Dat bestaande gebruik is, mede vanuit het oogpunt van een evenwichtige verdeling van kantoren en wonen, bestemd.

Het toekennen van een kantoorbestemming dan wel het creëren van de mogelijkheid om in alle panden in de Terborchstraat een gemengde woon/kantoorbestemming te realiseren kan in het uiterste geval leiden tot een monofunctionele kantorenstraat. Dat is niet wenselijk. Om die reden is het opnemen van een algemene regeling voor kantoren anders dan hiervoor benoemd niet wenselijk.

Advies:

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

2.12 J.M. Beumer- Wielink

1. Reclamant gaat ervan uit dat de gronden van de percelen Assendorperstraat 189 en 189a de bestemming 'Gemengd- Bovenwoning 1' krijgt. Er is ruim 70 jaar sprake van een boven- en onderwoning en dat wenst reclamant zo te behouden. Op het achterterrein zijn de bedrijfsgebouwen gelegen.
Reclamant verzoekt om de mogelijkheden van kleinschalige bedrijvigheid/detailhandel nog uit te breiden en daarnaast de mogelijkheid van garageboxen toe te staan.

Ad 1. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Gemengd – Bovenwoning 1'. Het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betekent dat de onder- en bovenwoning en de bedrijfsgebouwen positief zijn bestemd, conform het vigerende bestemmingsplan.
Er wordt met bestemmingsplan geen ruimte gegeven voor het uitbreiden van de bestaande bedrijvigheid. Van het toevoegen van garageboxen is hier geen sprake.

2. Reclamant wenst over het gehele perceel een dubbelbestemming van kleinschalig bedrijvigheid/detailhandel en/of die van wonen. Op de betrokken locatie kan gekomen worden tot (kleinschalige) woningbouw in het kader van herontwikkeling. Reclamant wenst in de huidige markt zoveel mogelijk opties open te houden, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bewoning.

Ad 2. Zoals hiervoor aangegeven biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor ontwikkelingen, anders dan welke al voldoende concreet zijn om opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Dat is hier niet aan de orde.

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

2.13 Openbaar Belang

1. Reclamant is momenteel bezig met de ontwikkeling van de (ver)nieuwbouw van Zuiderkerkstraat 27 in Assendorp. Het plan voorziet in 12 huurwoningen (zes eengezinswoningen en zes appartementen). In het ontwerpbestemmingsplan is voor de gronden de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis' opgenomen. Wat betreft de grondgebonden woningen past dit ruimtelijk, maar niet functioneel binnen het bestemmingsplan.

Ad 1. De bebouwing is volgens hetgeen met de gemeente Zwolle is afgesproken. Het initiatief is voldoende concreet om opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het bouwplan past zowel ruimtelijk als functioneel binnen de omgeving. Van belang daarbij is dat de ontwikkeling nagenoeg in zijn geheel binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt. Het is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar om het bouwplan op te nemen in het bestemmingsplan.

2. In het huidige bouwplan is het bestaande voorhuis 14.78 meter hoog en dat is hoger dan 13 meter, zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. De huidige gevel blijft staan in het bouwplan. De goothoogte is overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan. Het balkon van het voorhuis steekt over het parkeerterrein.

Ad 2. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
Mede gelet op de beantwoording onder 1. wordt het bestemmingsplan aangepast aan de bestaande maatvoering.

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

2.14 W. Sliekers

Reclamant geeft aan dat voor de zaagtandwoningen aan de Grasdorpstraat, Ten Oeverstraat, Van Cuylenburchstraat en Hardensteinstraat de afgelopen jaren met de buurt een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van het bijbehorend bouwwerk en de daarbij behorende hoogte is aangegeven dat een hoogte hoger dan de uitstekende metsellaag niet wenselijk is. Deze hoogte is circa 2,5 meter. Reclamant verzoekt om de hoogte gezien de stedenbouwkundige opzet en architectonische en cultuurhistorische gaafheid de hoogte te beperken tot 2,5 meter.

Commentaar:

De gemeenteraad heeft het 'Beeldkwaliteitplan zaagtandwoningen en etagewoningen' op 29 oktober 2012 vastgesteld en heeft besloten het beeldkwaliteitplan te hanteren als toetsingskader op grond van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan bevat ook de mogelijkheid om de berging en binnenplaats bij de woning te betrekken.

Het beeldkwaliteitsplan gaat daarbij uit van een hoogte van maximaal 2,8 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 3 meter sluit hier bij aan. Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan is dat aanbouw ter hoogte van uitkragende metsellaag gelijk blijft aan de originele berging, zodat de doorgaande lijn van de uitkragende metsellaag intact blijft.

Het beeldkwaliteitsplan biedt een aanvullend beleidskader voor wat betreft de beeldkwaliteit, bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning aan de cultuurhistorische waarden.

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

2.15 Woningcorporatie De Woonplaats

1 In het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van een beperking ten aanzien van geluidsoverlast en/of hinder voor aanwonenden wat betreft de herontwikkeling van het park De Wezenlanden.

Ad 1. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan vindt de beoordeling plaats of de ontwikkeling niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij het realiseren van een project moet in bepaalde situaties rekening gehouden worden met de milieuzonering van zowel bestaande als toekomstige bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt in beginsel gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst wordt per bedrijfscategorie aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid, gevaar) hiervan uit kan gaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht genomen moet worden.

Voor een (grand)café-restaurant (categorie 1) geldt een afstandseis van 10 meter tot woningen (of andere gevoelige objecten). De afstand tussen het gebied van de aanduiding 'horeca' en de dichtstbijzijnde woning aan de noordzijde (Wipstrik) is 133 meter. De afstand naar de dichtstbijzijnde woning aan de zuidzijde (Assendorp) is 192 meter. Aan de afstandseis wordt dan ook voldaan.

Het gebied waarin het te ontwikkelen horecapaviljoen ligt wordt gekenmerkt als groenstedelijk. Het betreft een gebied met een hoge dynamiek. Zo heeft het gebied verschillende functies met onder andere mogelijkheden van ontspanning en sport. In het park is een aangewezen evenemententerrein, welke bedoeld is voor grootschalige evenementen. In de Nota industrie geluid Zwolle staat dat voor AMvB-bedrijven buiten een gezoneerd industrieterrein een kritische afstand geldt ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervoor zijn afstandstabellen samengesteld, waaruit de kritische afstand in verschillende situaties is af te leiden. De kritische afstand komt overeen met de afstand waarop aangenomen mag worden dat de bijdrage van het bedrijf aan het omgevingsgeluid niet langer waarneembaar is.

Voor het gebied waarin het horecapaviljoen is gelegen geldt een kritische afstand van 100 meter ten opzichte van geluidsgevoelige bestemming. De afstand tussen het horecapaviljoen en de eerst dichtbijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen is groter dan 100 meter. Ook aan deze kritische afstand uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

De verwachting van de omwonenden is dat door de komst van een paviljoen de geluidsoverlast zal toenemen. In de af te geven horecaexploitatievergunning wordt gesteld dat de ondernemer verplicht is elke vorm van overlast en hinder door geluidsinstallaties of levende muziek te beperken. Het paviljoen moet daarbij

voldoen aan de eisen van de geluidemissie van het activiteitenbesluit wet milieubeheer.

De gemeente zal in dit geval een hogere eis opleggen zoals verwoord in de nota "helder geluid" waarin een streefwaarde is vastgelegd die 5 dB(A) lager ligt dan de norm in de voorschriften. Deze verzwaarde norm is tot stand gekomen in samenspraak tussen exploitant, klankbordgroep en gemeente. De klankbordgroep heeft gevraagd om die verzwaarde norm.

De toekomstige exploitant heeft aangegeven dat er systemen worden ingezet zodat indien de muziek bij een feest te hard wordt de stroom voor de muziek automatisch wordt uitgeschakeld of dat de deuren automatisch sluiten. De ondernemer zal op het terras geen geluidversterkende apparatuur aanbrengen en heeft toegezegd te willen voorkomen dat klanten voor de omgeving overlast veroorzaken door bijvoorbeeld de mensen bij het verlaten van het pand te vragen rustig naar de auto te lopen. Ook hierbij kan het beheerplan van de ondernemer een goede rol spelen. De ondernemer is bereid het beheerplan regelmatig met de buurtbewoners te evalueren en zo nodig aan te passen. Het betreffen hier echter aspecten die niet in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Het beheerplan wordt samen met de groep burgers en de exploitant voltooid voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt afgegeven.

2. Reclamant heeft een geluidsmeting uit laten voeren en deze als bijlage bij de zienswijze meegezonden. Verzwaring van de geluidsbelasting is voor reclamant niet zonder meer acceptabel. Er wordt daarbij een voorzet gedaan voor een eisenpakket waarin is opgenomen hoe eventuele geluidsoverlast kan worden beperkt dan wel voorkomen.

Ad 2. In aanvulling op het commentaar onder 1. kan gezegd worden dat voor het bestemmingsplan van belang is dat er ten aanzien van de horecafunctie op deze locatie geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid. Bij de vergunningverlening zal het geluidsaspect een rol spelen en dient de horecagelegenheid te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit biedt bescherming tegen geluid afkomstig van horeca-inrichtingen. De gemeente kan gemotiveerd en onderbouwd technische voorschriften stellen aan een inrichting om aan de geldende geluidsnorm te voldoen. Hierin hanteert de Gemeente gebiedsgericht beleid. Het door reclamant voorgestelde eisenpakket kan daarin worden meegenomen.

3. Reclamant verzoekt het advies van Schoonderbeek te verwerken in afspraken met de toekomstige exploitant. Er moeten heldere kaders zijn, om maatregelen te treffen om reductie van geluidhinder te garanderen. Het huidige bestemmingsplan biedt te veel ruimte en te weinig grondslagen om actie aan te verbinden.

Ad 3. In het in samenspraak tussen de beheerder, de gemeente en de omwonenden op te stellen beheerplan worden afspraken gemaakt ten aanzien van het beheer van de horecagelegenheid. Het gaat dan om aspecten als het zorgen dat bezoekers en personeel zoveel mogelijk parkeert op plaatsen die daarvoor bedoeld zijn of de wijze waarop eventuele klachten van omwonenden geregistreerd worden. Het is uitdrukkelijk de bedoeling nadere afspraken van de buurt met de exploitant in een beheerplan vast te leggen.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het opnemen van geluidsnormen. Zoals onder 2. is opgenomen biedt de door reclamant overgelegde advies aanknopingspunten om bij de vergunningverlening te betrekken.

2.16 A. Dragt

1. Het beoogde plan voor een horecavoorziening van 600 m² met een hoogte van 10 meter verhoudt zich in geen enkel opzicht tot de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt voor horecavoorzieningen. Daarin moet het gaan om voorzieningen met een ondergeschikt karakter.

Ad 1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie en exploitatie van een horeca-gelegenheid. Het grondoppervlak bedraagt maximaal 450 m², met maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak. Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter past het paviljoen stedenbouwkundig en landschappelijk in het park Wezenlanden. Belangrijk is dat de horecavoorziening ook wat betreft oppervlakte ondergeschikt is aan het park. Het maximale bouwoppervlak van 450 m² van de horecavoorziening is zeer ondergeschikt aan het totale oppervlak van het park; circa 0,21 % van het 210.000 m² grote stadspark.

2. In 2004 is al bezwaar gemaakt tegen de plannen voor een grootschalige horecavoorziening in het kader van de herinrichting van Park de Wezenlanden. De behandeling van dit bezwaar is destijds opgeschort om te worden meegenomen in de behandeling van de diverse deelprojecten. Dat is tot op heden niet gebeurd. Reclamant gaat er van uit dat deze afspraak nog steeds van kracht is, waardoor de destijds ingebracht bezwaren thans worden betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2. Er is in 2004 reeds inhoudelijk gereageerd op de genoemde bezwaren. Bij de voorbereiding van het raadsbesluit 17 december 2011 over de realisatie van de horecavoorziening is opnieuw een uitgebreide afweging gemaakt waarbij alle bezwaren van omwonenden zijn meegewogen.

3. De aanwezigheid van de horecavoorziening zal leiden tot een verhoging van de geluidsoverlast in het park, door gasten, aan- en afvoer van goederen, terrassen en koel- en verwarmingsinstallaties. Reclamant geeft aan dat niet vergeten moet worden dat het een park betreft en geen binnenstad.

Ad 3. Het park Wezenlanden is in 1971 geopend als stadspark. In de loop der jaren bleven het gebruik en de betekenis van het park ver achter bij de potenties van dit park, dicht bij de binnenstad. In 2004 is, samen met bewoners, gebruikers en betrokken organisaties, een herinrichtingsplan gemaakt. Het realiseren van een horecavoorziening is daar een onderdeel van. In het gemeentelijk structuurplan Zwolle 2020 is het stadspark als ontwikkelingsgebied aangemerkt, waarbij aangegeven is dat in het structuurgroen voorzieningen gebouwd kunnen worden die passen bij een desbetreffende functie, zoals een horecavoorziening in een stadspark. Er is daarmee nadrukkelijk ingezet in de ontwikkeling van een stadspark, met de

daarbij behorende voorziening als een horecagelegenheid. Overigens biedt ook het Uitbreidingsplan Wezenlanden uit 1958 al de mogelijkheid voor de realisatie van een 'consumptiegelegenheid'.

4. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat de horeca ondergeschikt moet zijn aan de functies van het park. Het bouwwerk kan echter beeldbepalend worden voor het park en de naaste omgeving. Het gebouw zal de zichtlijnen verstoren. De overzichtelijkheid en de sociale veiligheid tussen Wipstrik en Assendorp zal verslechteren. Een horecavoorziening die dagelijks tot 02.00 uur 's nachts geopend mag zijn zal de bepalende factor worden. Het stichten van een hotel moet niet mogelijk worden gemaakt.

Ad 4. Buurtbewoners vrezen onder meer overlast omdat de horecaexploitatievergunning de ondernemer zal toestaan tot 02.00 uur open te zijn. In de praktijk zal, zo blijkt uit de beschikbare informatie van de exploitant, het paviljoen op maandag tot en met woensdag naar verwachting tussen 21.00 en 22.00 uur sluiten. Op vrijdag en zaterdag zal de sluitingstijd in het algemeen tussen 23.00 en 01.00 uur liggen en op de donderdag en zondag zal het afhankelijk van het aantal gasten tussen 21.00 en 00.00 uur zijn. Een feest zal veelal rond middernacht eindigen. De verwachting is dat er in het seizoen (mei, juni, september en oktober) twee feesten in de week zijn en daarbuiten drie in de maand. De aanwezigheid van een horecagelegenheid kan juist ook een bijdrage leveren aan de sociale veiligheid in het park. Het bestemmingsplan sluit de realisatie en exploitatie van een hotel op deze locatie uit.

5. In het oorspronkelijke rapport stond dat geen enkele vorm van horeca economisch haalbaar is. Later bleek één ondernemer bereid en in staat de voorziening te exploiteren. De gemeente wordt afhankelijk van één ondernemer. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Omliggende horeca is niet in het IMK-rapport betrokken. Met de bouw van de tunnel tussen het park en de Nooterhof heeft tot gevolg dat er in het geheel van het park als een horecavoorziening aanwezig is.

Ad 5. In zijn algemeenheid geldt, en daar is de ontwikkeling op getoetst, dat er een goede solvabele ondernemer moet zijn om het paviljoen economisch rendabel te laten zijn. Het IMK concludeert dat onder de voorwaarden die in het raadsbesluit van 17 december 2011 zijn opgenomen, het plan economisch uitvoerbaar is.

6. Voor het parkeren van auto's zijn onvoldoende oplossingen aangedragen, in een kwetsbare omgeving. De parkeerregeling met de provincie is een erg onzekere. Het contract kent een tijdelijk karakter, bij wijze van proef. Het afhankelijk zijn van één partij is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het openbaar vervoer is naar verachting geen bepalende factor. Streekbussen rijden 's avonds nauwelijks.

Ad 6. De parkeerproblematiek ligt in beide naast het park gelegen wijken erg gevoelig. In beide wijken is op dit moment sprake van parkeeroverlast, met name door mensen die in en rond de binnenstad werken en op een parkeerplaats parkeren waarvoor niet betaald hoeft te worden.

Voor de dagperiode zal naar verwachting in de directe omgeving in Assendorp (Grasdorpstraat) voldoende vrije betaalde parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De parkeergelegenheid bij de dierenweide wordt uitgebreid in combinatie met de plannen voor de dierenweide waarover gesprekken gaande zijn (laatste fase herinrichting park). Daarmee is een extra parkeermogelijkheid geschapen voor het overdag parkeren, bijvoorbeeld bij recepties die om 16.00 uur beginnen.

Tegelijkertijd zal de gemeente in de erfpachtovereenkomst regelen dat geld beschikbaar komt voor aanleg van 19 parkeerplaatsen, zodat er geld beschikbaar is indien later besloten wordt alsnog extra parkeerplaatsen aan te leggen. Dat zal dan in samenspraak met de buurt gebeuren. Voor de avondperiode op de donderdag tot en met de zondag en alle gehele zater- en zondagen zal het parkeerterrein van de provincie beschikbaar zijn.

De overeenkomst tussen de gemeente en de provincie waarin geregeld is dat het parkeerterrein op de koopavonden en zaterdagen en koopzondagen opengesteld is voor publiek wordt daarvoor aangepast zodat een ieder, dus ook andere bezoekers van de stad, daar kunnen parkeren.

Het klopt dat de uitbreiding van de algemene openstelling van de parkeerplaats van het provinciehuis door de provincie wordt aangemerkt als "proef". De gemeente is er van overtuigd dat evaluatie van de proef, gezien de ervaringen met de openstelling tot nu toe waarbij er geen klachten zijn, niet zal leiden tot beperking van de openstelling. De verwachting is dat eerder nog de algemene openstelling verder wordt verruimt. De verruiming van de algemene openstelling van het parkeerterrein van de provincie heeft een positief effect op de parkeersituatie in beide aangrenzende wijken.

Daarnaast zal de exploitant in zijn beheerplan aandacht moeten schenken aan parkeren. Hij heeft met de klankbordgroep afgesproken dat gasten via de website of bij de reservering worden gewezen op de parkeermogelijkheden waarbij ook de Turfmarkt voor gezelschappen een goede optie is. De ondernemer kan het parkeren op de Turfmarkt stimuleren door het verstrekken van kortingskaarten. De ondernemer is daarnaast bereid transportmiddelen (denk aan een fietstaxi) te laten rijden tussen de parkeergelegenheid en het paviljoen.

In uitzonderlijke gevallen, te denken valt aan een bruidspaar, zal het toegestaan zijn mensen bij het paviljoen af te zetten. Datzelfde zou je kunnen stellen voor mindervaliden die niet over grotere afstand met een rolstoel vervoerd kunnen worden.

2.17 H. Koerhuis

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de standaard zienswijze. Daarvoor wordt verwezen naar 2.16.

Aanvullend daarop heeft reclamant aangegeven dat de mogelijkheid voor een horecavoorziening in geen verhouding staat tot het beleid van de gemeente m.b.t. schuurtjes bij de woonschepen aan het Almelose Kanaal.

Reclamant en omwonenden zijn al sinds lange tijd mee bezig met vergunning hiervoor. Tevens wordt aangegeven dat naar de horecavoorziening niet nodig is en er geen vraag naar is.

Commentaar:

De ontwikkeling van de horecavoorziening in het stadspark staat los van de invulling van de walkant bij de woonschepen langs het Almelose Kanaal. Voor het gebruik van de walkant bij de woonschepenligplaatsen is een visie in ontwikkeling. In deze visie wordt beschreven hoe het walgebruik en in het bijzonder het hebben van schuurtjes en bergingen, in goede banen kan worden geleid.

2.18 M.J.J. Melenhorst

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de standaard zienswijze. Daarvoor wordt verwezen naar 2.16.

Aanvullend daarop geeft reclamant aan dat de horecavoorziening ten koste zal gaan van het theehuis in de Nooterhof en dat beide dan niet meer rendabel zullen zijn.

Commentaar:

In het door het IMK opgestelde rapport is rekening gehouden met de aanwezigheid van horeca-gelegenheden in de (directe) nabijheid van het te realiseren horecapaviljoen. De uitkomsten van het onderzoek en de haalbaarheid zijn dan ook gebaseerd op de aanwezigheid van deze gelegenheden. Uit het rapport blijkt onder meer dat de concurrentiedruk in de omgeving laag is. Van belang daarbij is ook dat het horecapaviljoen zich mede zal richten op een andere doelgroep.

2.19 Zwiers en J. ten Hove

1. Reclamant geeft aan dat met de bezwaren van omwonenden nauwelijks iets wordt gedaan. Dit ondanks de bezwaren die geuit zijn door de buurt tegen de mogelijkheid een horecagelegenheid in Park de Wezenlanden op te nemen.

Reclamant geeft aan dat rust, ruimte en natuurbeleving en de wensen van oudere mensen niet belangrijk lijken te zijn.

- Ad 1. De belangen van omwonenden zijn en worden bij de besluitvorming betrokken. Met de vorming van een klankbordgroep en het opstellen van een beheerplan in samenspraak met de gemeente en exploitant wordt daar eveneens invulling aan gegeven.

Gelet op de omvang en inpassing van het horecapaviljoen biedt het stadspark voldoende gelegenheid om de rust en ruimte te zoeken zoals dat in een stadspark te vinden is.

2. Een grote, hoge horecavoorziening past niet in het park. Er is sprake van een dagelijkse stroom van overlast, tot diep in de nacht. Voor het parkeren van bezoekers is geen oplossing bedacht. De groenstrook langs de

Wethouder Alferinkweg staat onder druk, terwijl de bewoners van de Ten Oeverstraat zich aan een beeldkwaliteitsplan moeten houden waarin behoud van groen en ruimte een van de pijlers is.

Ad 2.

Het grondoppervlak van het horecapaviljoen bedraagt maximaal 450 m², met maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak. Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter past deze voorziening stedenbouwkundig en landschappelijk in het park Wezenlanden. De horecavoorziening zal een uitstraling krijgen die passend is bij zijn omgeving en functie. Het wordt zorgvuldig ingepast in de ruimtelijke context van het stadspark. De ruimte rondom het paviljoen ken een openbaar karakter en kent geen hekwerken. Belangrijk is dat de horecavoorziening ook wat betreft oppervlakte ondergeschikt is aan het park. Het maximale bouwoppervlak van 450 m² van de horecavoorziening is zeer ondergeschikt aan het totale oppervlak van het park; circa 0,21 % van het 210.000 m² grote stadspark. De genoemde groenstrook blijft zoals die is en is in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemming ervan kan alleen gewijzigd worden door een raadsbesluit.

Voor wat betreft het parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16, punt 6.

2.20 L. van der Heijden

De zienswijze van reclamant betreft een aantal aspecten die ook onderdeel vormen van de 'standaard-zienswijze' Voor die aspecten wordt hier verwezen naar 2.16.

Aanvullend daarop heeft reclamant de volgende bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

1. Reclamant ziet de nut en noodzaak niet in van een grote horecavoorziening in het Park de Wezenlanden. Het karakter van het park zal negatief worden beïnvloed en zal structureel overlast bezorgen aan reclamant, als zijnde directe 'overburen'. Het betreft hier met name de omvang van het gebouw en de sluitingstijden.

Ad 1. Het grondoppervlak bedraagt maximaal 450 m², met een oppervlak van 600 m² bruto vloeroppervlak. Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter past deze voorziening stedenbouwkundig en landschappelijk in het park Wezenlanden. De horecavoorziening zal een uitstraling krijgen die passend is bij zijn omgeving en functie. Het wordt zorgvuldig ingepast in de ruimtelijke context van het stadspark. De ruimte rondom het paviljoen ken een openbaar karakter en kent geen hekwerken. Belangrijk is dat de horecavoorziening ook wat betreft oppervlakte ondergeschikt is aan het park. Het maximale bouwoppervlak van 450 m² van de horecavoorziening is zeer ondergeschikt aan het totale oppervlak van het park; circa 0,21 % van het 210.000 m² grote stadspark. De woning van reclamant is met de achterzijde gelegen naar het park, op een afstand van meer dan 100 meter.

Wat betreft de sluitingstijden kan het volgende gezegd worden. In de praktijk zal, zo blijkt uit de beschikbare informatie van de exploitant, het paviljoen op maandag tot en met woensdag naar verwachting tussen 21.00 en 22.00 uur sluiten. Op vrijdag en zaterdag zal de sluitingstijd in het algemeen tussen 23.00 en 01.00 uur liggen en op de donderdag en zondag zal het afhankelijk van het aantal gasten tussen 21.00 en 00.00 uur zijn. Een feest zal veelal rond middernacht eindigen. De verwachting is dat er in het seizoen (mei, juni, september en oktober) twee feesten in de week zijn en daarbuiten drie in de maand.

2. De omvang van de bebouwing en de openingstijden stemmen niet overeen met de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde uitgangspunten. De te realiseren horecagelegenheid past niet bij zijn omgeving en functie en richt zich niet op de parkbezoeker.

Ad 2. Het park Wezenlanden is in 1971 geopend als stadspark. In de loop der jaren bleven het gebruik en de betekenis van het park ver achter bij de potenties van dit park, dicht bij de binnenstad. In 2004 is, samen met bewoners, gebruikers en betrokken organisaties, een herinrichtingsplan gemaakt. Het realiseren van een horecavoorziening is daar een onderdeel van. In het gemeentelijk structuurplan Zwolle 2020 is het stadspark als ontwikkelingsgebied aangemerkt, waarbij aangegeven is dat in het structuurgroen voorzieningen gebouwd kunnen worden die passen bij een desbetreffende functie, zoals een horecavoorziening in een stadspark. Er is daarmee nadrukkelijk ingezet in de ontwikkeling van een stadspark, met de daarbij behorende voorziening als een horecagelegenheid. Overigens biedt ook het Uitbreidingsplan Wezenlanden uit 1958 al de mogelijkheid voor de realisatie van een 'consumptiegelegenheid'.

Voor wat betreft de openingstijden wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.

3. Reclamant verwacht geluidsoverlast, met name in de late avonden en bij rustig weer. Het vele water en het open karakter van het gebied dragen de geluiden ver.

Ad 3. De verwachting van de omwonenden is dat door de komst van een paviljoen de geluidsoverlast zal toenemen. In de af te geven horecaexploitatievergunning wordt gesteld dat de ondernemer verplicht is elke vorm van overlast en hinder door geluidsinstallaties of levende muziek te beperken.

Het paviljoen moet daarbij voldoen aan de eisen van de geluidemissie van het activiteitenbesluit wet milieubeheer.

De gemeente zal in dit geval een hogere eis opleggen zoals verwoord in de nota "helder geluid" waarin een streefwaarde is vastgelegd die 5 dB(A) lager ligt dan de norm in de voorschriften. Deze verzwaarde norm is tot stand gekomen in samenspraak tussen exploitant, klankbordgroep en gemeente. De klankbordgroep heeft gevraagd om die verzwaarde norm. De toekomstige exploitant heeft aangegeven dat er systemen worden ingezet zodat indien de muziek bij een feest te hard wordt de stroom voor

de muziek automatisch wordt uitgeschakeld of dat de deuren automatisch sluiten. De ondernemer zal op het terras geen geluidversterkende apparatuur aanbrengen en heeft toegezegd te willen voorkomen dat klanten voor de omgeving overlast veroorzaken door bijvoorbeeld de mensen bij het verlaten van het pand te vragen rustig naar de auto te lopen. Ook hierbij kan het beheerplan van de ondernemer een goede rol spelen. De ondernemer is bereid het beheerplan regelmatig met de buurtbewoners te evalueren en zo nodig aan te passen.

Park Wezenlanden betreft een stadspark in een stedelijke omgeving. Het is op zich juist dat wateroppervlakken er voor zorgen dat geluid verder draagt. Er is in dit stadspark geen sprake van een dusdanig open gebied of van een dergelijk water dat er sprake zal zijn van dat het geluid ver zal worden gedragen. Het park bestaat naast water ook uit bosschages en grasvelden die ervoor zorgen dat geluid wordt gedempt.

4. Momenteel is het park na zonsondergang en voor zonsopgang donker. 's Nachts is het park rustig. Met de realisatie van de horecavoorziening zal dat de rust in het park 's avond aanzienlijk verstoren.

Ad.4 Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen zal op veel avonden en met name in de winterperiode het paviljoen op tijd gesloten zijn. In die gevallen zal er alleen van functionele verlichting sprake zijn. 's Nachts zal er alleen voor de veiligheid licht branden. In de uitwerking van het bouwplan zal bekeken worden hoe de lichthinder voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen kan worden. De omwonenden zijn uitgenodigd daar hun inbreng voor te leveren. Afgesproken is dat er langs de toegangspaden naar het paviljoen geen lichtmasten geplaatst worden. Het voorstel is een plan uit te werken waarbij de looplijn verlicht wordt door LED-lampjes in het asfalt.

2.21 T. Zeilemaker

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de standaard zienswijze. Daarvoor wordt verwezen naar 2.16.

Aanvullend daarop heeft reclamant de volgende bezwaren naar voren gebracht.

1. Reclamant is van mening dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid. Er is daarbij sprake van een strijd met een goede ruimtelijke ordening, aantasting van het woon- en leefklimaat, mede door inkijk (privacy), uitzicht en lichthinder.

Ad 1. De besluitvorming rond het park is zorgvuldig tot stand gekomen. Over de inhoud en strekking van de besluitvorming is uitvoerig gecommuniceerd met de buurtbewoners. Over de horecagelegenheid en de omvang ervan is een afzonderlijk raadsbesluit genomen op 17 december 2011.

De genoemde aspecten waarom reclamant de ontwikkeling in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening en een aantasting van het woon- en leefklimaat worden reeds uitvoering beschreven in de zienswijzen onder 2.16 en 2.18. Daar wordt dan ook naar verwezen.

Wat betreft het privacyaspect kan gezegd worden dat het horecapaviljoen op een afstand van meer dan 100 meter van de woning van reclamant gerealiseerd kan worden, als onderdeel van het stadspark. Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een aantasting van de privacy vanwege de realisatie van het horecapaviljoen.

2. Reclamant stelt gemeente aansprakelijk voor (plan)schade.

Ad 2. Voor zover er sprake zal zijn van planschade kan reclamant daar een beroep op doen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling of er sprake is van planschade zal onder meer van belang zijn dat ook het Uitbreidingsplan Wezenlanden uit 1958 al de mogelijkheid biedt voor de realisatie van een 'consumptiegelegenheid'.

2.22 Hoogeweg

Inhoudelijk komt deze zienswijze overeen met de standaardzienswijze. Voor het commentaar wordt verwezen naar 2.16.

Overige zienswijzen

De zienswijzen van de overige reclamanten komt overeen met de standaardzienswijze. Daarvoor wordt verwezen naar 2.16.

Samenvatting behandeling zienswijzen

1. Voorgesteld wordt alle reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan de zienswijzen van de heer Ter Veld (2.4), Arslan & Ter Wee (2.5), 03 Projectontwikkeling, M.D. Oosterbrink (2.9), Zelle Holding (2.10) en Openbaar belang (2.13)
3. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de overige naar voren gebrachte zienswijzen.

Nota van Wijzigingen

bestemmingsplan Assendorp

Inhoud

1	Nota van wijzigingen	3
1.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	3
1.1.1	Zuiderkerkstraat 27	3
1.1.2	Tuinstraat 35	3
1.1.3	Hortensiastraat 72	3
1.1.4	Assendorperplein 19B/Coeststraat 14	4
1.1.5	Toelichting	4
1.2	Ambtshalve wijzigingen	4
1.2.1	Aanpassen plangrenzen bestemmingsplan	4
1.2.2	Molenweg 132 en 132a	5
1.2.3	Oosterlaan 5a	5
1.2.4	Burgemeester van Royensingel	5
1.2.5	Korenbloemstraat 61	5
1.2.6	Kantoren Terboschstraat 8 en 12	6
1.2.7	Coetsstraat 14	6
1.2.8	Actualiseren regeling onzelfstandige woningen	6
1.2.9	Coetsstraat 61	7
1.2.10	Actualiseren regeling persoonsgebonden overgangsrecht	7
1.2.11	Venestraat 23 en 25/25a	7
1.2.12	Toelichting	8

1 Nota van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Assendorp heeft met ingang van 7 juni tot en met 18 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op onderdelen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen liggen deels in het verlengde van ingediende zienswijzen en betreft op onderdelen verbeterde inzichten en het herstellen van enkele onjuistheden in het bestemmingsplan.

In deze nota volgt een opsomming en onderbouwing van de doorgevoerde wijzigingen.

1.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1.1.1 Zuiderkerkstraat 27

Het betreffende bouwplan past zowel ruimtelijk als functioneel binnen de omgeving. Van belang daarbij is dat de ontwikkeling nagenoeg in zijn geheel binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt. Het is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar om het bouwplan op te nemen in het bestemmingsplan. Het initiatief is voldoende concreet om opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De bebouwing is volgens hetgeen met de gemeente Zwolle is afgesproken. De verbeelding is aangepast door op het perceel Zuiderkerkstraat 27 een bouwplan mogelijk te maken waarmee meergezinswoningen en eengezinswoningen worden gerealiseerd. De bouwgrenzen worden ten behoeve van het bouwplan aangepast.

1.1.2 Tuinstraat 35

In het geval van het gepresenteerde initiatief is er duidelijk sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan zal dan ook de mogelijkheid worden geboden om op het perceel meergezinshuizen te realiseren, met bijbehorende parkeerplaatsen op het bijbehorende erf. Mede gelet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (de bruikbaarheid van de gronden) en de behoefte aan parkeerplaatsen wordt met het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om ook op bijbehorende gronden garageboxen te realiseren. Het perceel Tuinstraat 35 en bijbehorende gronden worden bestemd ten behoeve van meergezinswoningen. Op de kadastrale percelen G 9725, G 11205, G 11205 wordt daarbij de mogelijkheid geboden garageboxen te realiseren. De verbeelding wordt aangepast door de kadastrale percelen G 9725, G 7213 en G 7214 te bestemmen als 'Wonen - Meergezinshuis' met de aanduiding ten behoeve van garageboxen en de aanduiding 'onderdoorgang'.

1.1.3 Hortensiastraat 72

Uit dossieronderzoek, dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijze, is gebleken dat er sprake is van bestaande rechten, waarbij vergunning is verleend om naast de begane grondverdieping ook de eerste verdieping te gebruiken als kantoor. Mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden deze rechten gerespecteerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om, ter plaatsen van de reeds aanwezige aanduiding op de plankaart, kantoren toe te staan. Dit gebeurt door het opnemen op de verbeelding van de aanduiding 'kantoor', en een nadere aanduiding dat deze functie in twee bouwlagen is toegestaan.

Artikel 21.5 onder g van de regels wordt hiertoe ook gewijzigd: 'het gebruik van bouwwerken, welke vallen onder e1, e3, e4 en f voor de betreffende functie anders dan in de onderbouw en de eerste bouwlaag, behalve ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen', in welk geval het gebruik van bouwwerken voor de betreffende functie in het aantal aangeduide bouwlagen is toegestaan'.

1.1.4 Assendorperplein 19B/Coeststraat 14

In het voorliggende geval is er voor gekozen, mede gelet op de vorige functie van het gebouw en de ligging van het pand, ruimte te bieden aan de mogelijkheid om appartementen te realiseren. Bestuurlijk is het daarbij wenselijk om afstemming te hebben (draagvlak) met de betrokken buurtbewoners.

Om die reden is initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om in samenspraak met de betrokken buurtbewoners tot een gedragen plan te komen dat ziet op appartementen. Nu er momenteel nog geen sprake is van een gedragen, voldoende uitgewerkt bouwplan is er voor gekozen om voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat ziet op het realiseren van appartementen. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om door middel van een wijzigingsbevoegdheid appartementen te realiseren op de percelen Assendorperplein 19B/Coetsstraat 14. De regels worden gewijzigd door op de gronden een wijzigingsbevoegdheid (WRO-zone – wijzigingsgebied 4) ten behoeve van de realisatie van meergezinshuizen. Met betrekking hiertoe wordt de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door op de percelen Assendorperplein 19B/Coetsstraat 14 de 'WRO-zone wijzigingsbevoegdheid 4' te leggen.

De regels worden aangevuld door op de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid (WRO-zone – wijzigingsgebied 4) op te nemen ten behoeve van de bestemming 'Wonen – Meergezinshuis' waarmee meergezinshuizen kunnen worden gerealiseerd (artikel 39). De overige artikelen worden vernummerd. Met betrekking hiertoe wordt de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door op de percelen Assendorperplein 19B/Coetsstraat 14 de 'WRO-zone wijzigingsbevoegdheid 4' te leggen.

1.1.5 Toelichting

Als gevolg van de wijzigingen van het plan is de toelichting waar nodig aangepast.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

1.2.1 Aanpassen plangrenzen bestemmingsplan

Op 29 oktober 2012 (besluitnummer EC1209-0027) is het bestemmingsplan 'Pierik-Zuid' door de gemeenteraad vastgesteld. De plangrenzen van het

bestemmingsplan Assendorp, binnen welke grenzen het bestemmingsplan 'Pierik-Zuid' ligt, worden hierop aangepast.

1.2.2 Molenweg 132 en 132a

De woning aan de Molenweg 132 en 132a betreft een in eigendom gesplitste meergezinswoning. De in het ontwerpbestemmingsplan onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallend gebouw Molenweg 132 en 132 a is inmiddels horizontaal gesplitst in twee percelen. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft betrekking op meergezinswoningen in eigendom van één eigenaar. Zolang de betreffende eigenaar het gebouw in eigendom heeft mag het gebouw worden gebruikt voor meergezinswoningen in plaats van het gebruik als eengezinswoning. De woningen Molenweg 132 en 132a zijn echter bij verschillende particulieren in eigendom. Het onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen van dit pand is dan ook niet wenselijk. Het is voor de betreffende eigenaren onevenredig bezwarend om de woningen niet conform het bestaande gebruik te bestemmen. De woningen aan de Molenweg 132 en 132a worden daarom bestemd als 'Wonen – Meergezinshuis'. Verder wordt in artikel 41.3 (persoonsgebonden overgangsrecht) in de tabel het adres Molenweg 132 en 132a verwijderd.

1.2.3 Oosterlaan 5a

De bestemmingsregeling van de woning aan de Oosterlaan 5a wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Het perceel Oosterlaan 5a was niet geheel juist bestemd. De aanduiding 'aantal bouwlagen' was niet verbonden aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleinschalig bedrijf' op het perceel. Dit wordt hersteld, door op het perceel Oosterlaan 5a de aanduiding 'aantal bouwlagen' te verbinden aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleinschalig bedrijf' op het perceel.

1.2.4 Burgemeester van Royensingel

De bestemming van het in eigendom van de gemeente zijnde gedeelte van het parkeerterrein Burgemeester van Royensingel wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. De betreffende gronden, voor zover in gemeentelijk eigendom, krijgen in overeenstemming met het bestaande gebruik een verkeersbestemming. Een gedeelte van het bestaande parkeerterrein aan de Burgemeester van Royensingel, kadastraal G 11 328 en G 11 332 wordt als "Verkeer – Erftoegangsweg" bestemd.

1.2.5 Korenbloemstraat 61

Er is een kleinschalig bouwplan voor de Korenbloemstraat 61. Het betreft een bouwplan voor een uitbouw op de bestaande aanbouw. Hierdoor wordt de bestaande uitbouw twee lagen met een plat dak, in plaats van een kap op de aanbouw. Door de ligging van de uitbouw en de verspringing van de achtergevel ter hoogte van de woning hebben de burens geen last van de uitbouw. De verbeelding is gewijzigd door op het perceel Korenbloemstraat 61 het bouwvlak te vergroten.

1.2.6 Kantoren Terboschstraat 8 en 12

In de panden Terborchstraat 8 en 12 is sprake van bestaande kantoorfuncties op alle bouwlagen. Het betreft hier reeds vergunde situatie (bestaande rechten). Deze panden worden conform die situatie bestemd. Hier gaat het om de mogelijkheid om binnen de woonbestemming op alle verdiepingen kantoor te realiseren. De percelen Terborchstraat 8 en 12 worden ten behoeve van de functie 'kantoor' op alle bouwlagen aangeduid met de daarbij behorende functieaanduiding.

1.2.7 Coetsstraat 14

In het bestemmingsplan wordt de bouwgrens van het bestaande gebouw aan de Coetsstraat 14 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Op het perceel Coetsstraat 14 wordt op de verbeelding het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de bestaande achtergevel.

1.2.8 Actualiseren regeling onzelfstandige woningen

In bijlage 5 van de planregels zijn de adressen opgenomen waar onzelfstandige woonruimte is toegestaan. Gekozen is om in deze bijlage van het bestemmingsplan twee tabellen op te nemen. De eerste tabel betreft die adressen waar, gelet op verleende onttrekkingvergunningen op basis van de huisvestingsverordening, onzelfstandige woonruimte is toegestaan. Deze lijst met adressen is uitgebreid aan de hand van een geactualiseerd bestand. Daarnaast is een tabel met adressen opgenomen die op grond van verleende ontheffingen van het bestemmingsplan aan maximaal twee bewoners onzelfstandige woonruimte mogen bieden. Ook zijn die adressen opgenomen, waar, gelet op het geldende beleid en het besluit van burgemeester en wethouders van 20 maart 2010 ontheffing kan worden verleend ten behoeve van onzelfstandige woonruimte voor maximaal twee bewoners. Gelet op dit geldende beleid en in het kader van deregulering wordt deze regeling nu opgenomen in het bestemmingsplan.

Het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met het beleid betekent ook dat de regels voor de betreffende bestemmingen wordt aangepast. Het betreft de bepalingen met betrekking tot het strijdige gebruik en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan een adres bij een vrijwillige beëindiging van het gebruik voor onzelfstandige woning van de lijst van adressen worden geschrapt.

De volgende bepalingen worden aangepast:

- 1- aan de artikelen 5.5 en 9.5 van de regels wordt het sublid toegevoegd : 'het gebruik van de bouwlagen boven de eerste bouwlaag en de zolder voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de adressen als genoemd in de Lijst van adressen met wooneenheden, geen woning zijnde, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, met, voor zover van toepassing, maximaal twee eenheden per adres';
- 2- de artikelen 5.7 en 9.7 komen als volgt te luiden: 'Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd – 1' *respectievelijk* 'Gemengd – Bovenwoning – 1' te wijzigen in die zin dat het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, zoals vastgelegd in artikel 5.5 onder b (respectievelijk artikel 9.5 onder d) en in de bij deze regels opgenomen Lijst van adressen met wooneenheden, geen woning

zijnde niet langer is toegestaan, mits het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde vrijwillig is beëindigd.'

-3- artikel 6.5 onder a en 22.5 onder b komen als volgt te luiden: 'het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de adressen als genoemd in de Lijst van adressen met wooneenheden, geen woning zijnde, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, met, voor zover van toepassing, maximaal twee eenheden per adres';

-4- artikel 21.5 onder sublid a komt als volgt te luiden 'het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning' en onder sublid b 'het gebruik voor wooneenheden, geen woning zijnde, behalve ter plaatse van de adressen als genoemd in de Lijst van adressen met wooneenheden, geen woning zijnde, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, met, voor zover van toepassing, maximaal twee eenheden per adres';

-5- bijlage 5 van de regels wordt gewijzigd door de adressen Eigenhaardstraat 9, Leliestraat 57, Molenweg 193, Rozenstraat 6, Anjelierstraat 2 en Hortensiastraat 35 toe te voegen aan de adressen van panden waar wooneenheden, geen woning zijnde, zijn toegestaan als vermeld in de regels;

-6- aan bijlage 5 van de regels wordt een lijst met adressen toegevoegd van panden waar wooneenheden, geen woning zijnde, zijn toegestaan waarbij geldt dat er maximaal twee wooneenheden, geen woning zijnde per adres zijn toegestaan.

1.2.9 Coetsstraat 61

De onder het persoonsgeboden overgangsrecht vallende woning, waarbij het gebouw onder het overgangsrecht gebruikt mag worden voor meergezinswoningen, heeft betrekking op drie woningen en niet op twee zoals in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. In artikel 41.3 (persoonsgeboden overgangsrecht) wordt het aantal woningen ten aanzien van de Coetsstraat 61, 61a en 61b gewijzigd in '3'.

1.2.10 Actualiseren regeling persoonsgeboden overgangsrecht

De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bleek enkele onjuistheden te bevatten. Daarnaast wordt de regeling verduidelijkt. Met de nieuwe redactie van het artikel wordt dit aangepast. De regeling is inhoudelijk niet gewijzigd.

-1- in artikel 41.3 wordt de zinsnede 'ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan' geschrapt;

-2- in artikel 41.3, onder b wordt de zinsnede 'in het gebouw' toegevoegd.

1.2.11 Venestraat 23 en 25/25a

Met betrekking tot de panden Venestraat 23 en 25/25a zijn in 2007 afspraken gemaakt met de eigenaar van de panden over het aantal maximaal te realiseren woningen. De afspraak om op deze specifieke locatie te komen tot een maximum van zes woningen in de twee gebouwen is mede gebaseerd het beperken van de parkeerdruk. Deze afspraken worden vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij ook in de onderlinge verdeling van woningen wordt voorzien.

Artikel 22.1 aanhef en sublid a komen als volgt te luiden:

De voor 'Wonen - Meergezinshuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Datum	5 maart 2013
Titel	Nota van Wijzigingen

a. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat op de percelen Venestaat 23 en 25/25a, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G nummers 6597 en 6598, maximaal zes woningen mogen worden gerealiseerd met een maximum van vier woningen per perceel.

1.2.12

Toelichting

Als gevolg van de wijzigingen van het plan is de toelichting waar nodig aangepast.

Beslisnota voor de raad

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk EC1302-0013

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Assendorp
Versienummer 5

Portefeuillehouder G.J. Piek

Informant D. Meloni en F.F.J.M. Kroese
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/Ruimtelijke Planvorming en Ontwikkeling/Ruimte en Economie
Telefoon 2554 / 3315
Email d.meloni@zwolle.nl/ ffjm.kroese@zwolle.nl
Bijlagen 1. gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Assendorp;
2. zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp
3. nota van wijzigingen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota;
- 2 in te stemmen met de nota van wijzigingen;
- 3 het bestemmingsplan Assendorp gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09011-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09011-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp vast te stellen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Assendorp vast te stellen.

Dit bestemmingsplan voor de bestaande wijk Assendorp is het 11^e plan dat is opgesteld in het kader van het project Zwolle op Orde. Het plan van aanpak voor dit project is in 2003 vastgesteld door uw raad.

Het bestemmingsplan Assendorp vervangt 16 bestemmingsplannen. Het oudste plan stamt uit 1958. Het jongste uit 2003.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Assendorp beoogt te voorzien in een actueel juridisch-planologisch toetsingskader, waarbij behoud van de huidige structuur van de wijk het uitgangspunt is.

Op grond van de overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening vervalt op 1 juli 2013 het planologisch toetsingskader van de plannen, welke voor 1965 zijn vastgesteld. In Assendorp gaat het om het uitbreidingsplan Wezenlanden en uitbreidingsplan Wipstrik geldend voor de locatie Isala klinieken Wezenlanden, omgeving Schuurmanstraat, park Wezenlanden en de Nooterhof.

Door vaststelling van het plan is het innen van leges voor 10 jaar veilig gesteld.

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk EC1302-0013

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervalt na 1 juli 2013 het recht om ter zake leges te innen voor plannen die ouder zijn dan 10 jaar. Dit nieuwe plan zal voor 10 jaar na vaststelling recht op inning van leges geven. Bovendien is de verwachting dat het digitaal vervaardigde plan gemakkelijk kan worden bijgesteld.

Uitgangspunt bij het bestemmen van het bebouwde en het onbebouwde gedeelte van de wijk is het behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur en het vastleggen van bestaand (sectoraal) beleid dat van toepassing is voor de wijk. In enkele gevallen vinden er beperkte wijzigingen plaats in de bestaande planologische situatie, waaronder:

- In de Stationswijk was het nieuw vestigen van onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) nog mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Assendorp maakt het nieuw vestigen van onzelfstandige woonruimte in zijn algemeenheid niet meer mogelijk. De bestaande legale gevallen van onzelfstandige woonruimte worden positief bestemd in het bestemmingsplan. Zij zijn expliciet opgenomen op de lijsten van adressen met wooneenheden -als bijlage bij de regels- waar onzelfstandige woonruimte is toegestaan.
- Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 juli 2011 moet bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Op basis van de cultuurhistorische analyse is een beschermende regeling opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Deze regeling geeft niet minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dan er aanwezig waren.

Er wordt slechts een extra toets aan de aanwezige cultuurhistorische waarden toegevoegd bij het gebruikmaken van deze mogelijkheden. De aanwezige waarden zijn verbeeld en beschreven in een bijlage bij de regels.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Assendorp-Pierik was al een groot deel van Assendorp aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De uitgevoerde Cultuurhistorische analyse laat zien dat nog meer bebouwing alsook gronden in Assendorp cultuurhistorisch waardevol zijn. In totaal is ongeveer een kwart van de bebouwing in de wijk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Voor de bebouwing die op grond van de Cultuurhistorische analyse nieuw wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol is deze gecompenseerd met bijvoorbeeld ruimere bouw mogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing.

- Op 17 oktober 2011 heeft de raad het voorstel aangenomen over de realisatie van een horecavoorziening van maximaal 600 m² b.v.o. in park Wezenlanden. Het Herinrichtingsplan park Wezenlanden en het Structuurplan Zwolle 2020 vormen de beleidskaders voor realisatie van het horecavoorziening. De horecavoorziening wordt gezien als ondersteunend aan de groene, recreatieve functie van het stadspark en als ondersteunend aan het evenemententerrein. De mogelijkheid voor realisatie van de horecavoorziening is in het bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding 'horeca' in de bestemming Groen.

Argumenten

1.1 *Er zijn 198 zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is gegeven, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij bestaand beleid.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Assendorp zijn 198 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamanten in hun zienswijze te ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de zienswijzennota Assendorp, welke als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

De zienswijzen zijn onder meer gericht op de gebruiksmogelijkheden van enkele percelen, de plangrens en de cultuurhistorische dubbelbestemming. Het merendeel van de (standaard)zienswijzen richt zich op de realisatie

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk EC1302-0013

van een horecavoorziening in park Wezenlanden. In de bijgaande nota van zienswijzen is hierop gereageerd. Bij de beantwoording is aansluiting gezocht bij bestaand beleid.

2.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van ingediende zienswijzen en ambtshalve.

In de bijgaande nota van wijzigingen is aangegeven welke wijzigingen het betreft. Het gaat daarbij om wijzigingen uiteenlopend van het rechtzetten van typefouten en het redigeren van een artikel zonder dat de inhoud naar aard wijzigt.

Er wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijzen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve aangepast. Dat heeft onder meer te maken met het volledig vertalen van het beleid ten aanzien van onzelfstandige woonruimten. Ook zijn enkele onjuistheden in de gegeven bestemming hersteld en wordt een enkele aanpassing doorgevoerd ten aanzien van bebouwingsgrenzen.

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vastgesteld

Naast de digitale vaststelling blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

4.1 Een exploitatieplan voor Assendorp is niet nodig, nu het plan geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toelaat

Er is sprake van een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Voor zover gronden onbebouwd zijn en hierop bedrijvigheid gevestigd kan worden zijn deze in eigendom van de gemeente en is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.

Financiën

Er zijn geen kosten voor de gemeente.

Dit grotendeels conserverende bestemmingsplan brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee. Het is niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Vanwege de bezuinigingen heeft inspraak bij dit conserverende bestemmingsplan alleen nog plaats gevonden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Assendorp heeft met ingang van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op 6 juni 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus.

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het Stads kantoor het digitale plan raadplegen. De vooroverleginstanties zijn per e-mail in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp.

Vervolg

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming en zal het bestemmingsplan vervolgens zes weken ter inzage worden gelegd.

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk EC1302-0013

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

drs. O. Dijkstra, secretaris

Uitspraak 201306389/1/R1

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 15 januari 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Zwolle
PROCEDURESORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Overijssel

201306389/1/R1.

Datum uitspraak: 15 januari 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend te Zwolle,
en

de raad van de gemeente Zwolle,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Assendorp" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 december 2013, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], en de raad, vertegenwoordigd door E.H. Horsman-van Gelder en A.C.W. van Beek, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de deelraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch toetsingskader, waarbij het behoud van de huidige structuur van de wijk Assendorp het uitgangspunt is. In park De Wezenlanden is ter plaatse van de gronden met de bestemming "Groen" en de aanduiding "horeca" voorzien in een horecagelegenheid.

Ontvankelijkheid

3. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de deelraad.

3.1. Het ontwerpplan is blijkens de kennisgeving met ingang van 7 juni 2012 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht eindigde derhalve op 18 juli 2012. [appellant A], die mede-indiener is van het beroep van [appellant] en anderen, heeft geen zienswijze naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dat luidde ten tijde van belang, en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor.

3.2. Het beroep, voor zover ingesteld door [appellant A], is niet-ontvankelijk.

4. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het beroep, voor zover ingesteld door [appellant B], [appellant C], [appellant D] en [appellant E], niet-ontvankelijk dient te worden verklaard vanwege de omstandigheid dat hun woningen op geruime afstand zijn gelegen van de ruimtelijke ontwikkeling die met de door hen bestreden aanduiding "horeca" in de bestemming "Groen" in park De Wezenlanden mogelijk wordt gemaakt en zij hierop geen zicht hebben.

[appellant B] en [appellant C] wonen aan de [locatie 1] te Zwolle, op een afstand van ongeveer 254 m tot deze gronden.

[appellant D] is woonachtig aan de [locatie 2] te Zwolle, op een afstand van ongeveer 261 m tot deze gronden. [appellant E] woont aan de [locatie 3] te Zwolle, op een afstand van ongeveer 185 m van de desbetreffende gronden.

Ter zitting is naar het oordeel van de Afdeling vast komen te staan dat [appellant E] en [appellant D] vanuit hun woningen zicht hebben op de gronden met de aanduiding "horeca". Het beroep, voor zover ingesteld door [appellant E] en [appellant D], is derhalve ontvankelijk.

Ten aanzien van [appellant B] en [appellant C] wordt overwogen dat de afstand van hun woningen tot de ruimtelijke ontwikkeling die met de door hen bestreden aanduiding mogelijk wordt gemaakt, mede gelet op de aard en omvang van ervan, naar het oordeel van de Afdeling te groot is om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Daarnaast is niet aannemelijk gemaakt dat [appellant B] en [appellant C] vanuit hun woningen zicht hebben op de gronden met de aanduiding "horeca". Voorts zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang rechtstreeks door het besluit op dit punt zou worden geraakt. Een louter subjectief gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende.

De conclusie is dat [appellant B] en [appellant C] geen belanghebbenden zijn bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb dan ook geen beroep kunnen instellen.

5. Het beroep, voor zover ingesteld door [appellant B] en [appellant C], is niet-ontvankelijk.

6. Voor zover [appellant] en anderen betogen dat de wijze waarop de raad de zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb, nu het gemeentebestuur niet zou hebben opgemerkt dat enkele zienswijzen op bepaalde punten afwijken van de standaardzienswijze die door veel personen is ingediend, wordt als volgt overwogen.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. [appellant] en anderen hebben - ook desgevraagd - niet aannemelijk gemaakt dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

Voor zover [appellant] en anderen hebben aangevoerd dat in 2004 al bezwaar is gemaakt tegen de plannen omtrent het realiseren van een horecavoorziening in park De Wezenlanden en dat deze bezwaren, ondanks een met het gemeentebestuur gemaakte afspraak hieromtrent, nog niet zijn behandeld, wordt overwogen dat de vraag of het gemeentebestuur in andere, voorgaande procedures, niet is ingegaan op door [appellant] en anderen ingediende bezwaren, in de onderhavige procedure niet aan de orde kan komen.

7. [appellant] en anderen voeren aan dat de functies van park De Wezenlanden ontspanning, sport, recreatie en rust zijn, waarbij de vijvers en het koelwaterkanaal natuurbeleving bieden. Volgens [appellant] en anderen vormt elke vorm van bebouwing, en dus ook de in het plan voorziene horecavoorziening, een vermindering van de groen- en parkwaarde van het park.

Voorts betogen [appellant] en anderen dat het in verband met de veiligheid van de parkbezoekers onwenselijk is dat als gevolg van het plan brommers in het park worden toegelaten.

7.1. Ingevolge artikel 11, lid 11.1, aanhef en onder e, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca" bestemd voor een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen.

7.2. De raad heeft onbetwist uiteengezet dat de voorziene horecagelegenheid ervoor zorgt dat het park meer bezoekers trekt, de verblijfstijd van de recreant in het park verhoogt, sanitaire voorzieningen biedt en zorgt voor een grotere sociale controle. Het vorenstaande in aanmerking genomen, hebben [appellant] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de vermeende vermindering van de groen- en parkwaarde van het park zodanig is, dat de raad er om die reden in redelijkheid niet voor heeft kunnen kiezen de aanduiding "horeca" toe te kennen aan een deel van de gronden met de bestemming "Groen" in park De Wezenlanden.

Voor zover [appellant] en anderen hebben aangevoerd dat als gevolg van het plan brommers in het park kunnen worden toegelaten, wordt overwogen dat, wat hier verder van zij, dit geen betrekking heeft op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. De beroepsgrond moet in zoverre derhalve buiten beschouwing blijven.

8. [appellant] en anderen voeren voorts aan dat de in het plan voorziene horecagelegenheid met een maximaal toegestane vloeroppervlakte van 600 m² en een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m, niet ondergeschikt is aan het park. Volgens [appellant] en anderen is de horecagelegenheid beeldbepalend en zal het de zichtlijnen in het park verstoren. Hoewel het gemeentebestuur uitgaat van de verwachting dat de sluitingstijden in de praktijk vroeger zullen uitvallen, mag de horecavoorziening gelet op de horecaexploitatievergunning dagelijks zijn geopend tot 02:00 uur 's nachts, waardoor de horecavoorziening de bepalende factor zal zijn in het park. Volgens [appellant] en anderen is sprake van onduidelijkheid rond de openingstijden.

8.1. Ingevolge artikel 11, lid 11.2.3, aanhef en onder a, van de planregels mag de oppervlakte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding "horeca" niet meer dan 450 m² bedragen.

Ingevolge lid 11.2.3, aanhef en onder b, mag de vloeroppervlakte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding "horeca" niet meer dan 600 m² bedragen.

Ingevolge lid 11.2.3, aanhef en onder c, mag de bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding "horeca" niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat voor maximaal 20% van de bebouwde oppervlakte de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

8.2. [appellant] en anderen kunnen niet worden gevolgd in hun standpunt dat de in het plan opgenomen horecavoorziening niet ondergeschikt is aan het park. In dit verband is van belang dat het bebouwingsoppervlak van de voorziene horecagelegenheid niet meer dan 450 m² mag bedragen, terwijl de totale oppervlakte van het park 210.000 m² bedraagt. Daarnaast is door de raad uiteengezet dat uit de begrote omzetcijfers uit het rapport Omzet- en Exploitatie-indicatie inzake het horecapaviljoen in het park De Wezenlanden van het Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (hierna: IMK) van 31 mei 2011 blijkt dat de horecavoorziening hoofdzakelijk is bedoeld voor parkbezoekers. De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt gesteld dat het voorziene horecapaviljoen stedenbouwkundig en landschappelijk in park De Wezenlanden past. Hierbij betreft de Afdeling dat het een stadspark betreft en dat de maximaal toegestane bouwhoogte van het voorziene horecapaviljoen is afgestemd op de schaal en context van het park en de omgeving, nu in de planregels is opgenomen dat de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m over maximaal 20% van de bebouwde oppervlakte mag worden gerealiseerd. Voor het overige bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 7 m. Daarnaast is onweersproken gebleven dat aan de noordzijde van het park bebouwing met maximale bouwhoogtes van 9 tot 27 m is toegestaan. Voorts is bebouwing met een hoogte van 30 m toegestaan aan de westzijde van het park en is bebouwing variërend van onderscheidenlijk 7, 14, 15 en 18 m toegestaan aan de zuidzijde ervan. Voorts heeft de raad toegelicht dat de horecavoorziening een beëindiging in de zichtlijn over de oostelijk gelegen vijverpartij vormt. Gezien het vorenstaande bestaat geen grond voor de conclusie dat de voorziene horecagelegenheid beeldbepalend is en leidt tot aantasting van de zichtlijnen in het park.

Voor zover [appellant] en anderen aanvoeren dat onduidelijkheid bestaat omtrent de openingstijden van het horecapaviljoen, wordt overwogen dat de horecaexploitatievergunning de exploitant toestaat dagelijks tot 02:00 uur geopend te zijn. Van onduidelijkheid omtrent de openingstijden is gezien het vorenstaande geen sprake.

9. Voorts betogen [appellant] en anderen dat de aanwezigheid van de horecavoorziening zal leiden tot een verhoging van de geluidsoverlast in het park, veroorzaakt door gasten, aan- en afvoer van goederen, terrassen en koel- en verwarmingsinstallaties. Volgens [appellant] en anderen wordt het geluid verder versterkt door de wateroppervlakte en de glazen wanden van de horecavoorziening. Er ontbreken bosschages om het geluid te dempen. Bovendien veroorzaken de terrassen die zullen worden aangelegd op een hoger niveau een inbreuk op de privacy van de bewoners van de meest nabijgelegen woningen.

9.1. Niet in geschil is dat wordt voldaan aan de voor een café-restaurant in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) vermelde minimale afstandseis van 10 m tot woningen of andere gevoelige objecten. De afstand tussen het gebied met de aanduiding "horeca" en de dichtstbijzijnde woning aan de noordzijde van het park is 133 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de zuidzijde van het park is 192 m.

Voorts heeft de raad toegelicht dat aan de kritische afstand uit het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de "Nota industriegeluid Zwolle" wordt voldaan. In deze nota staat dat voor bedrijven buiten een gezoneerd industrieterrein een kritische afstand geldt ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervoor zijn afstandstabellen samengesteld. Voor het gebied waarin de horecagelegenheid is voorzien, geldt een kritische afstand van 100 m ten opzichte van een geluidsgevoelige bestemming. Zoals hiervoor is overwogen, bedraagt de afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen en de voorziene horecagelegenheid meer dan 100 m.

Voorts hebben [appellant] en anderen hun vrees voor een onaanvaardbare toename van de geluidsoverlast als gevolg van het voorziene horecapaviljoen niet aannemelijk gemaakt. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad heeft aangegeven dat het horecapaviljoen moet voldoen aan de eisen van de geluidsemissie als opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voorts heeft de raad toegelicht dat in dit geval een hogere eis zal worden opgelegd zoals verwoord in de "Nota Industriegeluid Zwolle" waarin een streefwaarde is vastgelegd die 5 dB(A) lager ligt dan de norm in de voorschriften. Gezien het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat voldoende afstand bestaat tussen de voorziene horecagelegenheid en de dichtstbijzijnde woningen om ter plaatse van de desbetreffende woningen een aanvaardbaar leefklimaat aanwezig te laten zijn.

Ten aanzien van de vrees van [appellant] en anderen dat de privacy zal worden geschonden als gevolg van de mogelijkheid van verhoogde terrassen, wordt overwogen dat door de raad onweersproken is gesteld dat een dergelijk terras nauwelijks hoger zal komen te liggen dan het pad op de dijk langs het koelwaterkanaal dat een veelgebruikte recreatieve route is. Voorts is in dit verband van belang dat de woningen van [appellant] en anderen op een grotere afstand zijn gelegen dan de dichtstbijzijnde woningen, de dijken langs het Koelwaterkanaal en het Almelse Kanaal zijn voorzien van bomenrijen en in het park diverse bosschages aanwezig zijn. Gezien het vorenstaande is niet aannemelijk dat van een extra aantasting van de privacy van [appellant] en anderen sprake is als gevolg van de in het plan voorziene horecagelegenheid.

10. [appellant] en anderen wijzen er voorts op dat in het rapport van het IMK van 24 februari 2011 staat dat geen enkele vorm van horeca in park De Wezenlanden economisch haalbaar is. In het rapport van het IMK van 31 mei 2011 is geconcludeerd dat uitsluitend met één bepaalde ondernemer een economisch haalbaar plan te maken is, zodat het gemeentebestuur afhankelijk is van de desbetreffende ondernemer. Voorts zijn beide rapporten volgens [appellant] en anderen opgesteld voor de economische neergang in Nederland.

10.1. Het door [appellant] en anderen aangevoerde geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende inzicht is geboden in de economische haalbaarheid van het plan voor zover het het voorziene horecapaviljoen betreft.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan volgt dat de gemeente Zwolle eigenaar is van de gronden waarop de ontwikkeling van de horecavoorziening mogelijk wordt gemaakt. De kavel zal aan de exploitant worden uitgegeven in erfpacht. De te verhalen exploitatiekosten zijn via de erfpachtovereenkomst verzekerd. De daadwerkelijke realisatie van de horecavoorziening is in handen van de exploitant en deze wordt ook door de exploitant gefinancierd.

Voorts is onweersproken door de raad toegelicht dat het IMK ten tijde van het opstellen van het rapport van 24 februari 2011 nog niet beschikte over specifieke bedrijfsgegevens van de geselecteerde exploitant en een gericht marketingconcept voor de horecavoorziening, zodat op dat moment nog niet kon worden aangenomen dat de exploitant in staat kan worden geacht op deze locatie een economisch rendabel horecapaviljoen te exploiteren. Die informatie bleek echter wel voor handen ten tijde van het opstellen van het IMK-rapport van 31 mei 2011, en op grond daarvan is in dat rapport geconcludeerd dat de

geselecteerde exploitant een horecagelegenheid van 600 m² rendabel kan exploiteren. Daarin kan derhalve geen grond gelegen zijn op basis waarvan de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de voorziene horecagelegenheid niet binnen de planperiode van 10 jaar zal worden gerealiseerd. Ook anderszins hebben [appellant] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat een dergelijke grond aanwezig is.

11. [appellant] en anderen voeren voorts aan dat voor het parkeren onvoldoende oplossingen zijn aangedragen. Volgens [appellant] en anderen voldoet de parkeerregeling met de provincie niet, aangezien dit een tijdelijke regeling betreft.

11.1. Voor het oordeel dat voor het parkeren vanwege de horecagelegenheid onvoldoende oplossingen zijn aangedragen, bestaat geen grond. In dit verband is van belang dat door de raad is gesteld en door [appellant] en anderen niet is betwist dat voor de dagperiode in de directe omgeving van het park in de wijk Assendorp voldoende vrije betaalde parkeerplaatsen voor ook bezoekers van het park en de aldaar voorziene horecavoorziening aanwezig zijn. Voorts wordt de parkeergelegenheid bij de dierenweide uitgebreid, waarmee extra parkeermogelijkheid wordt geschapen voor parkeren overdag. De raad heeft daarnaast toegelicht dat met het provinciebestuur is overeengekomen dat na de feitelijke realisatie van de horecavoorziening op donderdag-, vrijdag-, zaterdag- en zondagavonden kan worden geparkeerd bij het provinciehuis. Daarnaast is overeengekomen dat op maandag-, dinsdag-, en woensdagavonden bij wijze van proef kan worden geparkeerd bij het provinciehuis. De raad heeft ter zitting toegelicht dat, indien na afloop van de proefperiode zou blijken dat het provinciebestuur het parkeerterrein bij het provinciehuis op voormelde avonden niet langer ter beschikking stelt, kan worden geparkeerd op reeds bestaande parkeergelegenheden die op een afstand van 150 tot 400 m van het park zijn gelegen. [appellant] en anderen hebben het voor handen zijn van deze parkeermogelijkheden voor ook bezoekers van de horecavoorziening niet betwist.

12. Voorts wijzen [appellant] en anderen erop dat er slechts één omwonende in de beheercommissie zit die slechts eenmaal bij elkaar is gekomen. Gelet hierop vragen [appellant] en anderen zich af hoe een beheerplan tot stand kan komen.

12.1. In de plantoelichting is uiteengezet dat in de met de geselecteerde ondernemer tot stand te brengen erfpachtovereenkomst zal worden vastgelegd dat de ondernemer een beheerplan maakt in overleg met de gemeente en omwonenden, waarin bijvoorbeeld zal worden vastgelegd hoe wordt omgegaan met terrasbezoekers die 's avonds voor geluidsoverlast zouden zorgen en hoe klachten worden geregistreerd en geëvalueerd met de omgeving. Dit heeft echter geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Zoals hiervoor ook is overwogen kunnen uitvoeringsaspecten in deze procedure niet aan de orde komen, zodat deze beroepsgrond buiten beschouwing dient te blijven.

13. Het beroep is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant] en anderen, voor zover ingesteld door [appellant A], [appellant B] en [appellant C], niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellant] en anderen voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.M. Melenhorst, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Melenhorst
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 15 januari 2014

490.